Die zivilrechtlichen Ansprüche aus Dienstwohnungen der Reichs- und Staatsbeamten

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der juristischen Doktorwürde der
Hohen Juristischen Fakultät
der Philipps-Universität Marburg an der Lahn

eingereicht von

Wilhelm Stracke
Referendar in Marburg (Lahn).

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

Druck der Carolus-Druckerei, Frankfurt am Main, Liebfrauenberg 37
1920

Berichterstatter: Geh.-Rat Prof. Dr. Leonhard.

Meinem Vater

in Dankbarkeit.

Inhaltsübersicht.

Erster Teil.

Allgemeines über die Dienstwohnungen der Staatsbeamten.

Erster Abschnitt.

Begriff und Einteilung der Dienstwohnungen.

Seite

§ 1. Begriff 1
§ 2. Einteilung 1

Zweiter Abschnitt.

Das Rechtsverhältnis an den Dienstwohnungen.

§ 1. Die öffentlich-rechtliche Natur des Staatsdienstverhältnisses, insbes. der vermögensrechtlichen Ansprüche der Staatsbeamten 2
§ 2. des Diensteinkommens 3
§ 3. der Dienstwohnung 3
§ 4. Die vom Reiche bezw. den Einzelstaaten erlassenen Verordnungen 4
§ 5. insbesondere die preußische Verordnung; Regulativ über die Dienstwohnungen der Staatsbeamten 5
§ 6. Der Inhalt des Dienstwohnungsverhältnisses 5
§ 7. Hat der Beamte Anspruch auf die Gewährung und Belassung der Dienstwohnung? 6

Zweiter Teil.

Die zivilrechtlichen Ansprüche aus Dienstwohnungen der Staatsbeamten.

Erster Abschnitt.

Die Anwendung zivilrechtlicher Bestimmungen auf öffentliches Recht.

§ 1. Im Allgemeinen 9
§ 2. Für das Dienstwohnungsverhältnis 9

Zweiter Abschnitt.

Die Ansprüche auf Schadensersatz des Staates gegen den Wohnungsinhaber.

§ 1. Bei Verletzung der sogenannten Obhutpflicht des Wohnungsinhabers 10
§ 2. Bei Verletzung der sogenannten Anzeigepflicht des Wohnungsinhabers 17
§ 3. Bei Verletzung des Verbots der Untermiete (§ 8 des Regulativs, § 549 BGB). 19
§ 4. Beweislastregeln und Verjährung dieser Ersatzansprüche 21

Dritter Abschnitt.

Seite

Die Ansprüche des Wohnungsinhabers gegen den Staat.

§ 1. Anwendung der Grundsätze der §§ 538, 539 BGB bei Sachmängeln 22
§ 2. Fortsetzung: Bei der Verletzung der Beleuchtungs-, Kehr- und Streupflicht bei Glatteis 24
§ 3. Anwendung des § 544 BGB (sofortige Kündigung bei ungesunder Wohnung) 27
§ 4. Beweislast und Verjährung der Ansprüche des Wohnungsinhabers aus dem Mietrecht. (§§ 1—3) 30
§ 5 Bei Verletzung der Vorschrift des § 618 BGB (Die Haftung des Dienstherrn für schlechte Räume) 31

Vierter Abschnitt.

Die Ansprüche des Wohnungsinhabers gegen Dritte.

§ 1. Der Inhaber einer Dienstwohnung als Besitzer . . . 39
§ 2. Die Besitzklagen gemäß §§ 858 ff., insbesondere § 862 (Besitzstörungsklage) in Verbindung mit §§ 823 ff. BGB 39

Fünfter Abschnitt.

Die Ansprüche Dritter gegen den Staat.

§ 1. Die Haftung für Verkehrssicherheit im Allgemeinen (§ 823 BGB) 41
§ 2. Fortsetzung: Die Haftung des Staates als Hausbesitzer für das Streuen bei Winterglätte (§ 823 Abs. 2 BGB) 43

Dritter Teil. 45

Auf welchem Wege werden diese Ansprüche geltend gemacht?

Schluß. 48

Anhang. 49

Preuß. Regulativ über die Dienstwohnungen der Staatsbeamten vom 26. Juli 1880 unter Berücksichtigung des Nachtrags vom 20. IV. 1898.

Literatur-Verzeichnis.

Arndt: Das Staatsrecht des Deutschen Reiches, Berlin 1901.
Bitter, von: Handwörterbuch der preuß. Verwaltung, 2. Aufl., Bd. I, Leipzig 1911.
Borcherdt: Handbuch des deutschen Mietrechts, Breslau 1912.
Bornhak: Grundriß des Verwaltungsrechts in Preußen und im Deutschen Reich, 5. Aufl., Leipzig 1916.
Brand: Das preuß. Beamtenrecht, Berlin 1914.
Brand: Das Reichsbeamtengesetz vom 21. III. 1873 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. V. 1907, Berlin 1907.
Bruck: Die Obhutpflicht des Mieters und seine Haftung für Dritte, besonders für Familienangehörige und Dienstboten (Arch. für Bürgerl. Recht Bd. 27, S. 110—133).
Brückner: Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen, Leipzig 1900.
Bürgerl. Gesetzbuch: Kommentar von Reichsgerichtsräten, Bd. 1, Berlin 1913.
Cohn: Untersuchungen zu § 254 BGB (Gruch. Beitr., Bd. 43, S. 96 ff., S. 376 ff.).
Cosack: Lehrbuch des Bürgerl. Rechts, Bd. 1, Jena 1913.
Crome: System des Deutschen Bürgerl. Rechts, Bd. 2, Tübingen u. Leipzig 1902.
Dernburg: Das Bürgerl. Recht des Deutschen Reichs und Preußens, Bd. 1, Halle 1902; Bd. 3, Halle 1898; Bd. 2, Halle 1905.
Deutsche Juristenzeitung, Berlin.
Düffe: Regulativ über die Dienstwohnungen der Staatsbeamten vom 26. Juli 1880 und Nachtrag vom 20. April 1898 und den ergangenen Verwaltungsvorschriften, Berlin 1910.
Endemann: Lehrbuch des Bürgerl. Rechts, Bd. 1, Berlin 1903.
Enneccerus, Kipp und Wolff: Lehrbuch des Bürgerl. Rechts, Bd. 1 und 2, Marburg 1915.
Entscheidungen des Preuß. Oberverwaltungsgerichts.
Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen, Leipzig.
Entscheidungen des Kammergerichts und der Oberlandesgerichte.
Feder: Verantwortlichkeit für fremdes Verschulden BGB, Berlin 1902.
Fuld: Das Mietrecht nach dem BGB für das Deutsche Reich, Leipzig 1898.
Gruchot: Beiträge zur Erläuterung des Deutschen Rechts.
Gumbinner: Zur Obhutpflicht des verreisenden Wohnungsmieters (in D. J. Zeitung 1906, S. 194—195).
Heinemann: Dienstwohnungen der preuß. Staatsbeamten, Potsdam 1901.
Heinemann: Handbuch über die Organisation der öffentl. preuß. Unterrichtsanstalten, Hauptwerk, 2 Bde., Potsdam 1907/09, (S. 125 ff.) nebst Anhang 1909, 1. Ergänzungsband, Potsdam 1914.
Helwig: System des deutschen Zivilprozeßrechts, 1. Teil, Leipzig 1912.
Hilse: Entschädigungspflicht des Fiskus oder der Gemeinde aus gefahrbringenden Mängeln der den Beamten angewiesenen Diensträume (Arch. für öffentliches Recht, herausgegeb. von Laband und Stoerk, Bd. 19, 1905).
Hue de Grais, Graf: Handbuch der Verfassung und Verwaltung in Preußen und im Deutschen Reich, 22. Aufl. 1914.
Jahrbuch des Deutschen Rechts, herausgegeb. von Neumann, Berlin, seit 1904.
Jahrbuch der Entscheidungen des Kammergerichts, herausgegeb. von Johow und Ring (K. G.)

Jahrbuch des Verwaltungsrechts 1912, S. 435.
Josef: Die Haftung des Wohnungsmieters für Beschädigungen durch seine Hausgenossen (in J. W. 1914, S. 1026—1031).
Juristische Wochenschrift.
Kohler: Lehrbuch des Bürgerl. Rechts, Bd. 3., Berlin 1906.
Laband: Das Staatsrecht des Deutschen Reichs, 5. Aufl., Tübingen 1911.
Leipziger Zeitschrift für Deutsches Recht, Schweitzer Verlag München, Berlin, Leipzig.
Leonhard: Beweislast, Berlin 1904.
Loewe: Mietrecht des Deutschen Reichs, Kempten und München 1910.
Mayer, Otto: Verwaltungsrecht, 2. Aufl., Bd. 2, München und Leipzig 1917.
Merk: Das Rechtsverhältnis an den Dienstwohnungen (in Badischer Notarzeitschrift 1912, No. 4, S. 229 ff.).
Mittelstein: Die Miete nach dem Recht des Deutschen Reichs, 3. Aufl., Berlin 1913.
Müller: Der Rechtscharakter der Fürsorgepflicht der Dienstberechtigten nach § 618 BGB, Heidelberger Diss. 1912.
Müller: Preuß. Justizverwaltung, Berlin 1909, 1. Bd., 50. Abschn.
Neumann: Handausgabe des BGB für das Deutsche Reich, Berlin 1912.
Oertmann: Kommentar zum BGB und seinen Nebengesetzen, Bd. 2, Berlin 1910.
Peters: Schulrecht im Handbuch des kommunalen Verfassungs- und Verwaltungsrechts in Preußen, herausgegeb. von Stier-Somlo, Oldenburg.
Planck: BGB nebst Einführungsgesetz, Bd. 2, 3. Aufl, Berlin 1907.
Preußisches Verwaltungsblatt, seit 1879/80, Berlin.
Recht, das: Rundschau für den Deutschen Juristenstand, herausgegeb. von Soergel.
Rechtsprechung der Oberlandesgerichte.
Regulativ über die Dienstwohnungen der Staatsbeamten, vom 26. VII. 80, (abgedr. im Zentralblatt für die preuß. Unterrichtsverwaltung, Jahrgang 1912, S. 461 ff.).
Reindl: Kommentar zum Bayerischen Beamtengesetz vom 16. Aug. 1908, München, Berlin, Leipzig 1914.
Schäfer: Das außerordentliche Kündigungsrecht des Mieters wegen Gesundheitsgefährlichkeit der Mietsache (§ 544 BGB) in Seufferts Blätter, Rechtsanwendung 1902, S. 257 ff.
Schneider: Der Begriff der Erfüllungshandlungen nach § 278 BGB. in Iherings Jahrbücher für die Dogmatik des Bürgerlichen Rechts, Bd. 53, S. 29 ff.
Schröder: Die Bedeutung der Verweisung auf § 278 im 2. Abs. des § 254 des BGB (Arch. für zivil. Praxis, Bd. 94, S. 298.)
Schulze: Kommentar zum Reichsbeamtengesetz vom 18. V. 1907, Leipzig 1908.
Senfter und Ascher: Mieter und Vermieter im Kriege, Stuttgart 1918.
Seuffert: Arch. für die Entscheidungen der obersten Gerichte.
Staudinger, von: Kommentar zum BGB und dem Einführungsgesetz, Bd. II., 1. und 2., Bd. III., München und Berlin 1912.
Stein: Die Zivilprozeßordnung für das Deutsche Reich, I. Bd., Tübingen 1911.
Stengel, von: Wörterbuch des Deutschen Staats- und Verwaltungsrechts (2 Bde. und 3 Ergänzungsbände, Freiburg 1890 ff.) II. völlig neu bearbeitete Auflage her. von Fleischmann, Tübingen 1910 ff.
Stepkes: Die Beziehungen zwischen dem öffentl. Recht und dem Privatrecht in Anwendung auf das Dienstverhältnis der Staatsbeamten, Leipziger Diss. 1908.
Stern: Die neue Mieterschutzverordnung nebst verwandten Verordnungen, Berlin 1919.
Tezner: Die Privatrechtstitel im öffentl. Recht (im Arch. für öffentl. Recht, Bd. 9, S. 325—388 und 489—568.)

Traeger: Der Kausalbegriff im Straf- und Zivilrecht, Marburg 1904.
Tumpowsky: Die Mängelansprüche der Mieter nach dem BGB. für das Deutsche Reich.
Unger-Dittrich: Das Mietrecht im Kriege und in der Uebergangszeit, Berlin 1919.
Warneyer: Jahrbuch der Entscheidungen zum BGB, Ergänzungsbd. 1908 ff.
Weisbart: Beamtenstellung oder Dienstvertrag des Bürgerl. Rechts in Preußen (in Verwaltungs-Arch. 1918, 26. Jahrg., S. 387 ff.).
Wolf: Das Bürgerliche Gesetzbuch (Handkommentar), Halle 1908.
Zirndorfer: Die Miete von Wohnungs- und Geschäftsräumen nach deutschem Reichsrecht, Leipzig und Frankfurt 1913.
Zorn: Das Staatsrecht des Deutschen Reiches, II. Bd., 2. Aufl., Berlin 1895—97.
Zybell: Die Fürsorgepflicht des Dienstherrn nach § 618 BGB, Marburger Diss. 1906.

Abkürzungen.

(Nach den Vorschlägen des deutschen Juristentages, 2. Ausgabe, Berlin 1910.)

Arch. f. bürgerl. R. = Archiv für bürgerliches Recht.
Arch. f. öff. R. = Archiv für öffentliches Recht.
Arch. f. ziv. Prax. = Archiv für zivilistische Praxis.
Bad. Not. Zeitschr. = Badische Notarszeitschrift.
Beil. = Beilage.
B. R. = Beamtenrecht.
BGB = Bürgerliches Gesetzbuch.
D. J. Z. = Deutsche Juristen-Zeitung.
E. G. = Einführungsgesetz.
F. M. E. = Erlaß des Finanzministeriums.
Gruch = Beiträge zur Erläuterung des Deutschen Rechts, begr. von Gruchot.
G. S. = Preußische Gesetzsammlung.
G. V. G. = Gerichtsverfassungsgesetz.
J. D. R. = Jahrbuch des Deutschen Rechts, herausgegeb. von Neumann.
Ihr. Jahrb. = Jahrbücher für Dogmatik des bürgerlichen Rechts, begr. von Ihering.
J. W. = Juristische Wochenschrift.
K. G. = Kammergericht.
O. L. G. = Oberlandesgericht und Rechtsprechung des O. L. G auf dem Gebiete des Zivilrechts, herausgegeb. von Mugdan und Falkmann.
pr. J. Verw. = preußische Justizverwaltung.
pr. Ges. = preußisches Gesetz.
Pr. O. V. G. = Preußisches Oberverwaltungsgericht.
Pr. V. Bl. = Preußisches Verwaltungsblatt.
Recht = Das Recht. Rundschau für den Deutschen Juristenstand.
Reichsb. Ges. = Reichsbeamtengesetz.
RG = Reichsgericht und Entscheidungen in Zivilsachen.
R. G. Bl. = Reichsgesetzblatt.
R. G. R. = Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar von Reichsgerichtsräten, Berlin 1913.
R. Z. Bl. = Reichszentralblatt.
Seuff A. = Seufferts Archiv für die Entscheidungen der obersten Gerichte.
Verw. Arch. = Verwaltungsarchiv.
V. O. = Verordnung.
Warn (Erg.) = Warneyers Jahrbuch der Entscheidungen. (Ergänzungsband.)
Z. Bl. U. V. = Zentralblatt für die Unterrichtsverwaltung.
Z. P. O. = Zivilprozeßordnung.

Erster Teil.

Allgemeines über die Dienstwohnungen der Staatsbeamten.

Erster Abschnitt.

Begriff und Einteilung der Dienstwohnungen.

§ 1.

Begriff.

Nach Bitter[1]) sind Dienstwohnungen diejenigen Wohnungen, die sich in fiskalischen oder vom Staate gemieteten Gebäuden befinden und als solche im Staatshaushalte für die Beamten bestimmter Klassen vorgesehen und ihnen im Interesse des Dienstes überwiesen sind. Alle sonstigen, den Beamten zur Benutzung eingeräumten Wohnungen, gelten als Mietwohnungen.

Die Ueberlassung einer Dienstwohnung erfolgt nach Maßgabe des Staatshaushaltes.[2])

§ 2.

Einteilung.

Nach dem preußischen Staatshaushalt zerfallen die Dienstwohnungen in 2 Arten:

1. in freie, d. h. in solche, für deren Benutzung keine Vergütung,
2. in nichtfreie, d. h. in solche, für deren Benutzung eine Vergütung an die Staatskasse zu entrichten ist.

Bezüglich der planmäßigen Beamten ist diese Vergütung auf die Sätze des Wohnungsgeldzuschusses festgesetzt und wird durch Einbehaltung des letzteren gemäß § 4 des Gesetzes 12. V. 1873 (G. S. S. 209) beglichen. Freie Dienstwohnungen erhalten in der Regel nur die Chefs der Zentralbehörden (Minister) sowie die Vorstände verschiedener Provinzialbehörden, z. B. Oberpräsidenten, Ober-

[1]) Bitter, von, Handwörterbuch der preuß. Verw. S. 389, ebenso Heinemann, Dienstwohnungen S 1; Brand, preuß. Beamtenrecht S. 182 u. Müller, Pr. Justizverwaltung S. 651.

[2]) Vergl. z. B. für Preußen Ges. v. 11. V. 1898 § 28 (G. S. S. 77) im Reich und den andern Staaten ebenso.

landesgerichtspräsidenten und solche Beamte, die, wie z. B. Gefängnisbeamte, im unmittelbaren dienstlichen Interesse eine Dienstwohnung innehaben müssen.[1])

Zweiter Abschnitt.

Das Rechtsverhältnis an den Dienstwohnungen.

§ 1.

Die öffentlich-rechtliche Natur des Staatsdienstverhältnisses, insbesondere die vermögensrechtlichen Ansprüche der Beamten.

Es kann nicht zweifelhaft sein, daß das Verhältnis des Beamten zum Staate öffentlich-rechtlicher Natur ist, die früher vielfach vertretene Auffassung von dem privatrechtlichen Charakter der zwischen Staat und Beamten geschaffenen Rechtsbeziehungen ist heute allgemein aufgegeben und bedarf daher keiner Widerlegung.[2])

Mit Recht erkennt sogar die moderne Staatsrechtswissenschaft das Bestehen eines — wenn auch öffentlich-rechtlichen — Vertrags zwischen Beamten und Staat überhaupt nicht an, sondern legt dem Verhältnis ein einheitliches, öffentliches Gewaltrecht des Staates zu Grunde.[3])

Dieses Ergebnis folgt aus dem umfassenden Charakter der Beamtenpflichten, denen Rechte zweifellos nicht gegenüber zu stehen brauchen.

Ist aber das Beamtenverhältnis ein reines Gewaltverhältnis, so bleibt trotzdem in ihm noch Raum für das Vorhandensein von subjektiven, öffentlichen Rechten der beteiligten Rechtssubjekte (Staat und Beamte).[4])

Da das Dienstverhältnis der Staatsbeamten dem öffentlichen Recht angehört, so müssen auch alle subjektiven Rechte, insbesondere auch die vermögensrechtlichen Ansprüche der Beamten öffentlich-rechtlicher Natur sein.[5])

---

[1]) s. Heinemann a. a. O. S. 108, f d. Justizverw., Müller S. 652. Sind für diese Beamten Wohnungen in natura nicht vorhanden, so werden durch den Staatshaushalt bezeichneten Mietentschädigungen gezahlt (Müller S. 639).

[2]) Vgl. insbesondere für Preußen die Abhandlung Weisbart im Verw. Arch. 26, S. 387 ff.

[3]) Vgl. die zusammenfassende Darstellung bei Bornhak S. 38 ff. u. Brand pr. Beamtenrecht S. 46 f., insbes. auch Otto Mayer, Verw.-Recht Bd. II S. 262 u. R. G. 63, 432.

[4]) So Stepkes S. 22 und die dort angeführte Literatur.

[5]) Ebenso die H. M. nach der Zusammenstellung bei Stepkes: z. B. Wach (Bd. I, 95 ff.) Löning, Laband (Bd. I S. 513) Jelinek, Seidel, O. Mayer; a. M. z. B. Preuß, Tezner, Stier-Somlo, die letztere Ansprüche dem Privatrecht zuweisen, da ihre Verfolgbarkeit vor den ordentlichen Gerichten stattfindet.

§ 2.
des Diensteinkommens.

Das wichtigste Vermögensrecht der Beamten ist der Anspruch auf das Diensteinkommen. Dieses Einkommen ist alles, was dem Beamten für seine Dienste bar oder in Natur dauernd gewährt werden muß[1]); es trägt den Charakter einer standesgemäßen Alimentierung, die dem Beamten vom Staate gewährt wird, da ihm infolge der Dienstverpflichtung die Gelegenheit zu privater Erwerbstätigkeit genommen ist.[2])

§ 3.
der Dienstwohnung.

Zu dem Diensteinkommen rechnet man auch die Dienstwohnung, die an Stelle des Wohnungsgeldzuschusses einer Reihe von Beamten gewährt wird, sofern sie nicht im Staatshaushalt als freie bezeichnet und dem Beamten als solche bewilligt ist.[3]) Hier wird durch die neue Beamtengesetzgebung eine Aenderung dahin eintreten, daß jede Amtswohnung ihrem Werte nach auf den dem Beamten zustehenden Ortszuschlag angerechnet wird.[4]) Da die Dienstwohnung einen Teil des Diensteinkommens darstellt, unterstehen auch die aus der Benutzung der Amtswohnung sich ergebenden Rechtsverhältnisse dem öffentlichen Recht, nicht etwa den Grundsätzen privatrechtlicher Miete.[5]) Für den Inhalt und Umfang des Rechtsverhältnisses bezüglich einer Dienstwohnung ist nämlich allein der Wille des Staates maßgebend; einer Zustimmung des Beamten bedarf es nicht. Der Hauptgrundsatz ist, daß die Annahme einer vom Staate zugewiesenen Dienstwohnung nicht verweigert werden darf; der Beamte ist mithin gezwungen, die zugewiesene Dienstwohnung anzunehmen und muß sich demzufolge allen Anordnungen unterwerfen, die

---

[1]) So Hue de Grais (22) S. 115.

[2]) Vgl. die Zusammenstellung der Literatur u. Rechtssprechung bei Brand, pr. Beamtenrecht S. 116 u. v. Stengel (Wörterbuch) S. 564.

[3]) Vergl. das im Anhang beigefügte pr. Regulativ über die Dienstwohnungen der Staatsbeamten, insbes. die an Stelle der früheren §§ 18—22 getretenen Bestimmungen. Der vorerwähnte Wohnungsgeldzuschuß gewährt dem Beamten und seiner Familie einen Beitrag zu den Kosten der Beschaffung einer standesgemäßen Wohnung.

[4]) So das Reichsbesoldungsgesetz vom 30. IV. 1920, insbes. § 13 (R. G. Bl. S. 805 ff.)

[5]) So Mittelstein, Miete S. 38, Tezner die Privatrechtstitel im Arch. f. öffentl. Recht Bd. 9. S. 547; Borcherdt Mietrecht S. 5; Merk in Bad. Not. Zschr. 1912 S. 229 ff., Reindl Bayer. B. Ges S. 239, 241 u. Pr. O. V. G. 33, 40; 42, 188.

über die Benutzung der Dienstwohnung getroffen sind oder werden.[1])

Daß trotzdem Grundsätze einzelner Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches wie die der Miete, des Dienstvertrags, des Besitzes und der unerlaubten Handlung entsprechende Anwendung zu finden haben, wird die Aufgabe meiner Arbeit sein.

§ 4.

Die vom Reiche bezw. den Einzelstaaten erlassenen Verordnungen.

Nähere Vorschriften über die Aufsicht, das Inventar, die Zuweisung und Entziehung, die Unterhaltspflicht des Wohnungsinhabers und über die Veränderung in der Anordnung und Ausstattung der Dienstwohnungen sind vom Reiche bezw. den Einzelstaaten schon in der Mitte des 19. Jahrhunderts ergangen, die durch Nachträge den heutigen Verhältnissen nachkommend abgeändert wurden.[2]) Die Bestimmungen über Dienstwohnungen der Reichsbeamten[3]) befinden sich in dem A. E. vom 16. II. 1903 (R. Z. Bl. 63, Nachträge 1904 S. 10, 1905 S. 116).

Für Bayern im Artikel 37 des Beamtengesetzes vom 15. VIII. 1908 und Artikel 8 des Schulbeamtengesetzes von 1902.

Für Sachsen in den (nicht veröffentlichten) „Vorschriften für die Inhaber von Dienst- und Dienstmietwohnungen in Staatsgebäuden“ vom Jahre 1902, sowie im §§ 163, 164 Gesch.-Ordnung der Justizbehörden.

Für Württemberg in den Vorschriften v. 24. VIII. 1892 (Reg.-Bl. S. 348 mit Nachträgen.)[4])

Weiter füge ich noch an: für Hessen „Das Regulativ für die Geschäftsführung bei dem Zivilbauwesen usw.“ vom 25. IV. 1823 (Reg. Bl. Nr. 14 von 1823) und Nachträgen vom 15. X. 1835 (Reg. Bl. Nr. 47 von 1835) und v. 29. IX. 1837 (Reg. Bl. Nr. 41 von 1837).

Für Baden die Verordnung des Finanzministeriums über die Dienstwohnungen vom 5. VII. 1884 (Ges. u. V.-Bl. 1884 Seite 67 ff.).

---

[1]) So Apel in Stengels Wörterbuch S. 568, Reindl a. a. O. S. 245 u. Merk a. a. O.

[2]) Bei der Umgestaltung des Beamtenrechts in unseren Tagen werden auch diese Vorschriften entsprechend durch neue ersetzt werden müssen.

[3]) Auf Reichsbankbeamte für anwendbar erklärt dch. Erl. vom 4. I. 1904 (R.Z.Bl. S. 10). Beide Bestimmungen sind abgedruckt in Schulze Reichsbeamtengesetz Anl. E. u. F. S. 386 ff

[4]) Bis hierin die Zusammenstellung in Stengels Wörterbuch S. 568.

§ 5.

Insbesondere die **preußische** Verordnung: „Das Regulativ über die Dienstwohnungen der Staatsbeamten".

Für die preußischen Staatsbeamten[1]) gilt das Regulativ über die Dienstwohnungen der Staatsbeamten vom 26. Juli 1880 (M. Bl. 263, J. M. Bl. 331); zu diesem Regulativ ist ein durch A. E. vom 20. 4. 98 genehmigter Nachtrag ergangen (J. M. Bl. 197.) Der Finanzminister hat im Jahr 1912 einen Neudruck des Regulativs unter Berücksichtigung der seither eingetretenen Aenderungen herstellen lassen[2]), dessen Abdruck ich als Anhang meiner Arbeit beigefügt habe. Da diese preußische Bestimmung grundsätzlich mit den übrigen Verordnungen übereinstimmt,[3]) und es nicht in den Rahmen meiner Arbeit passen würde, auf sämtliche Verordnungen im einzelnen einzugehen, nehme ich in meinen Ausführungen hauptsächlich nur auf das preußische Regulativ Bezug.

Hierzu sind von Heinemann[4]) und Düffe ausführliche Spezialwerke für die Praxis erschienen.

Auch Brand in seinem preußischen Beamtenrecht § 70 und Müller, die preußische Justizverwaltung, 50. Abschnitt, behandeln eingehend diese Bestimmungen nebst den ergangenen Verwaltungsvorschriften.

§ 6.

Der Inhalt des Dienstwohnungsverhältnisses.

Der Inhalt des Dienstwohnungsverhältnisses richtet sich in erster Linie nach den Bestimmungen über die Dienstwohnungen, also für preußische Beamte nach dem oben erwähnten Regulativ. Dies bestimmt ausdrücklich der § 10 dieses Regulativs, wonach den neu einziehenden Beamten die Eröffnung zu machen ist, daß für die Ueberweisung und Benutzung der Dienstwohnung die Bestimmungen dieses Regulativs maßgebend sind. Daß dies geschehen ist, ist in der Uebergabeverhandlung aufzunehmen.[5])

---

[1]) bei den Kommunalbeamten fehlt es an allgem. Vorschriften über die Dienstwohnungen; letztere können den Beamten daher nur auf Grund besonderer Vereinbarung oder einer Regelung infolge Ortsstatuts oder Reglements gewährt werden.

[2]) Im Z. Bl. U. V. 12, 461.

[3]) So z. B. Bestimmungen für Reichsbeamte vom 16. 2. 03.

[4]) mit Sachregister.

[5]) Vergl. Heinemann S. 159 und Düffe S. 22.

Nach § 1 findet das Regulativ auf alle Dienstwohnungen der Staatsbeamten, der Beamten und Lehrer staatlicher oder vom Staate zu unterhaltender Unterrichtsanstalten sowie derjenigen Geistlichen und Schullehrer, denen der Staat in ihrer Eigenschaft als solche Dienstwohnungen überläßt, Anwendung. Für die Forstbeamten hat der Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten am 31. Jan. 1893 besondere „Bestimmungen über die Unterhaltung usw. der Staats-Forstdienstgehöfte" erlassen.[1])

§ 7.

Hat der Beamte einen Anspruch auf die Gewährung und Belassung einer Dienstwohnung?

Der § 7 des preußischen Regulativs spricht von einer Zuweisung und Entziehung der Dienstwohnung. So wenig wie der Beamte die Zuweisung einer Dienstwohnung ablehnen darf, ist er befugt, die Zuteilung einer solchen zu verlangen. Kein Beamter hat der Verwaltung gegenüber einen Anspruch auf Benutzung einer Dienstwohnung überhaupt oder einer bestimmten Dienstwohnung.[2])

Die Beamten, die vor Inkrafttreten des Besoldungsgesetzes vom 1. 4. 1908 auf Grund ihres Anstellungsvertrages einen Anspruch auf freie Dienstwohnung hatten, können diesen Anspruch auch nach Inkrafttreten des Besoldungsgesetzes gegen den Fiskus erheben;[3]) denn einmal erworbene Rechte dürfen auch durch Gesetz ohne volle Entschädigung nicht genommen werden.[4])

Aus der Zuweisung einer Dienstwohnung erwirbt der Beamte keinen Anspruch auf ihre dauernde Belassung,[5]) vielmehr hat die Rückgewähr auch dann, wenn sie bei der Ueberweisung nicht ausdrücklich vorbehalten ist, auf Verlangen der vorgesetzten Behörde binnen einer von dieser zu bestimmenden angemessenen Frist zu erfolgen, ohne daß dem Beamten hierdurch ein Anspruch auf besondere Entschädigung erwächst (Reg. § 9). Diese Frist wird in den jetzigen Tagen der Wohnungsnot soweit auszudehnen sein, bis der Beamte mit seiner Familie eine andere passende Wohnung gefunden haben wird, denn

---

[1]) So Heinemann S 164 ff.

[2]) So Müller a a. O., S. 654; Heinemann S. 21 ff; auch Reindl a. a. O., Art. 37, 7.

[3]) So Pächter in D. J. Z. 12, S. 687.

[4]) Dernburg, Bürgerl. Recht, Bd. 1, § 45.

[5]) Die Vorschriften des BGB über die Dauer des Mietsverhältnisses können naturgemäß keine Anwendung finden (Schulze R. B. Ges., S. 74).

was der Staat von den Vermietern den Mietern gegenüber verlangt,[1]) wird auch er selbst den Inhabern einer Amtswohnung schuldig sein.

In dem Genusse der Dienstwohnung, die von einem der in § 2 (Gesetz vom 7. 3. 1908, betr. Zahlung der Beamtenbesoldung und des Gnadenvierteljahres G. S. 35) genannten Beamten bewohnt wird, ist die hinterbliebene Familie nach Ablauf des Sterbemonats noch drei fernere Monate zu belassen.[2]) Hierauf hat die Familie ein klagbares Recht.[3]) Die Weiterbenutzung der Wohnung über das Gnadenvierteljahr hinaus kann ausnahmsweise gegen Zahlung des ortsüblichen Mietpreises gestattet werden, wenn die Anmietung einer anderen Wohnung wegen des mit dem Ablauf des Gnadenvierteljahres nicht zusammenfallenden Mietvierteljahres mit Schwierigkeiten verbunden[4]) und die sofortige Ueberweisung der Dienstwohnung an den Dienstnachfolger des Verstorbenen oder einen anderen Beamten nicht notwendig ist.[5])

Ob auch der vorläufig seines Dienstes enthobene Beamte eine etwaige Dienstwohnung zu räumen hat, ist bestritten. Der richtigen Ansicht nach ist er hierzu nicht verpflichtet, wenn er die Wohnung auf Grund eines wohlerworbenen Rechts, nicht nur auf jederzeitigen Widerruf innehat,[6]) so regeln die §§ 128 ff. des Reichsbeamtengesetzes die vermögensrechtlichen Folgen der Suspension erschöpfend, ohne die Räumungsverpflichtung auszusprechen.[7])

Wenn Thudichum[8]) die Entfernung des suspendierten Beamten aus der Dienstwohnung in dem Falle für zulässig hält, wenn die Innehaltung der Wohnung mit der Amtsverwaltung in naher Beziehung steht und das Verbleiben des Suspendierten in der Wohnung nur zum Nachteil für das Amt ausführbar ist, so trifft m. E. diese Ansicht nicht zu, da der suspendierte Beamte nur die eigentlichen Diensträume, nicht aber die zum Dienste nicht unmittelbar

---

[1]) Vergl. V. O. zum Schutze der Mieter vom 23. September 1918 (R.G Bl. S. 1140).

[2]) Düffe, S. 21; diese Bestimmung erinnert uns an den § 1969 BGB wonach die Familienangehörigen des Erblassers ein Recht auf Weiterbenutzung der Wohnung in den ersten 30 Tagen haben.

[3]) Vergl. Brand Reichsbeamtengesetz § 9 Anm. 1.

[4]) Wegen dem heutigen Wohnungsmangel wird dies öfter eintreten.

[5]) Vergl. Müller S. 652.

[6]) So Brand R. B. Ges. S. 200, pr. Beamtenrecht S. 830 f.

[7]) Vergl. Schulze R. B. Ges. S. 307 ff.; insbes. Kanngießer, das Recht des deutschen Reichsbeamten. 1874.

[8]) Thudichum, das Reichsbeamtenges. in Hirths Annalen 1876 S. 330.

erforderliche Dienstwohnung aufzugeben hat. Wird der Beamte in solchen Fällen trotz seiner Suspension vorläufig in der Dienstwohnung belassen, so hat er eine besondere Vergütung für die ihm gestattete Weiterbenutzung der Wohnung zu entrichten.[1]) Hat der Beamte eine freie Dienstwohnung, so behält er sie im Falle einer Suspension ohne irgendwelche Nachteile.[2]) Räumt der suspendierte Beamte die Amtswohnung, so erhält er nur die Hälfte des Wohnungsgeldzuschusses oder die an Stelle der freien Dienstwohnung im Staatshaushalt vorgesehene Mietentschädigung.

Einem Beamten, der im Genusse einer Dienstwohnung war, darf vom Tage seiner Versetzung ab die unentgeldliche Benutzung der Dienstwohnung durch seine zurückgebliebene Familie neben dem nunmehr eintretenden Bezuge des Wohnungsgeldzuschusses für den Ort der neuen Dienststellung nicht gewährt werden; derselbe muß vielmehr für den Genuß der Dienstwohnung eine nach den ortsüblichen Mietzinsen festzusetzende Miete entrichten.[3])

Auch ein sechs Monate lang beurlaubter Beamte hat auf die Dienstwohnung nur für den Zeitraum von eineinhalb Monaten Anspruch; für die Zeit darüber hinaus ist für die Räumung der Wohnung im allgemeinen das Interesse des Dienstes und das der Staatskasse maßgebend.[4])

Mit dem Zeitpunkt, an dem die bisherigen Inhaber einer Dienstwohnung zur Disposition gestellt (z. D.) und nur auf Wartegeld gesetzt sind, verlieren die staatlichen Wohnungen der Beamten den Charakter als Dienstwohnungen, so daß auf jene die für die Vergütung für die Benutzung von Dienstwohnungen erlassenen Bestimmungen nicht mehr in Anwendung zu bringen sind. Für die fernere Benutzung der Wohnung durch den Wartegeldempfänger ist eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende usw. Miete zu entrichten. Gewöhnlich wird diese Miete auf einen dementsprechenden Prozentsatz von dem Wartegeld gleichkommenden Betrag bestimmt.[5])

---

[1]) Düffe a. a. O, S. 62.

[2]) A. M. die Praxis des preuß. Rechts, wonach der Beamte jederzeit auch die freie Dienstwohnung zu räumen hat. (Vergl. Heinemann, S. 110 f. v. Bitter, Handwörterbuch S. 389 III. usw.) Eine sofortige Räumung wird heute nicht möglich sein.

[3]) So Heinemann S. 110.

[4]) Vergl. Heinemann S. 114 (Erlaß des Justizministers betr eines beurlaubten Gerichtsdieners zur Vorbereitung für die Gerichtsvollzieherprüfung.

[5]) So Düffe S. 62.

Zweiter Teil.

Die zivilrechtlichen Ansprüche aus Dienstwohnungen der Staatsbeamten.

Erster Abschnitt.

Die Anwendung zivilrechtlicher Bestimmungen auf öffentliches Recht.

§ 1.

Im Allgemeinen.

Daß die Vorschriften des Privatrechts auch auf dem Gebiete des öffentlichen Rechts entsprechend angewandt werden können, ist allgemein anerkannt; wie schon ein oberflächlicher Blick auf das moderne Rechtsleben lehrt, wirken öffentliches und privates Recht vielfach aufeinander ein und ergänzen sich nach mancher Richtung hin. Dies trifft auch für das Beamtenverhältnis zu.

Nach Josef[1]) hat die Rechtseinrichtung der Analogie wie in der Rechtssprechung und Rechtslehre anerkannt, gerade in Ergänzung des mehr oder minder lückenhaften öffentlichen Rechts durch hilfsweise Anwendung der auf dem Gebiete des Privatrechts ausgebildeten Rechtsbegriffen und Normen eine der wichtigsten Aufgaben.

§ 2.

Für das Dienstwohnungsverhältnis.

Auf Seite 3 meiner Arbeit habe ich bereits ausgeführt, daß die Dienstwohnungsfrage an sich Sache des öffentlichen Rechts ist und vorerst die Verwaltungsvorschriften, für Preußen das Regulativ, maßgebend ist. Jedoch weisen auch diese Verordnungen viele Lücken auf, die durch zivilrechtliche Bestimmungen ausgefüllt werden müssen. Es werden deshalb auch hier die Vorschriften des BGB ergänzend sinngemäße Anwendung zu finden haben.[2]) Die gegen-

[1]) Josef, im Verw. Arch. 26, S. 91 mit Beispielen und die dort angeführte Literatur u. Rechtsprechung; so auch Reindl a. a. O. S. 250.

[2]) Brand, pr. B. Recht S. 186 Anm. 9, der insbes. auf die Anwendung der §§ 538, 539 hinweist. Mittelstein a. a. O. S. 38.

seitigen Verpflichtungen des Staates und des Dienstwohnungsinhabers sind ja in mehreren Paragraphen[1]) des preußischen Regulativs geregelt, jedoch werden Grundsätze des BGB wie die des § 545 Abs. 1 (Anzeigepflicht des Mieters)[2]), des § 544 (Kündigung ungesunder Räume), der §§ 538, 539 (Haftung des Vermieters bei Sachmängel), des § 618 (Haftung des Dienstberechtigten für schlechte Räume) entsprechend anzuwenden sein.

Ueber die Rechtsbeziehungen der Dienstwohnungsinhaber zu Dritten sind keine besonderen Bestimmungen getroffen, abgesehen von der Vorschrift des § 31 des Regulativs; hiernach hat der Inhaber einer Dienstwohnung in einem nicht fiskalischen, sondern angemieteten Gebäude für die Erfüllung der von der Staatsverwaltung im Mietvertrag gegenüber dem Vermieter übernommenen Verpflichtungen in der Regel nur insoweit aufzukommen, als Verpflichtungen gleicher Art auch den Inhabern von den Dienstwohnungen in fiskalischen Gebäuden zufielen. So werden auch für den Dienstwohnungsinhaber als Besitzer bei Besitzstörungen durch Dritte die Schutzbestimmungen der §§ 858 ff, 823 BGB. Anwendung finden.[3])

Diese zivilrechtlichen Ansprüche im einzelnen anzuführen und durch Beispiele zu erläutern, wird im folgenden die Aufgabe meiner Arbeit sein.

Zweiter Abschnitt.

Die Ansprüche auf Schadensersatz des Staates gegen den Wohnungsinhaber.

§ 1.

Bei Verletzung der sogen. Obhutpflicht des Wohnungsinhabers.

Das preußische Regulativ bestimmt im § 14 die Unterhaltspflicht des Wohnungsinhabers im einzelnen; nach Ziffer i dieses Paragraphen liegen ihm ob,

> „die Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle von Beschädigungen, die durch Mutwillen oder Fahrlässigkeit des Inhabers, seiner Angehörigen und seines Gesindes veranlaßt sind, nach Maßgabe der Vorschriften des bürgerlichen Rechts."

---

[1]) § 8 Verbot der Untermiete; § 14 Unterhaltspflicht des Wohnungsinhabers; §§ 15, 16 Unterhaltung durch den Staat; § 17 Ausnahme zugunsten der Unterbeamten.

[2]) Vergl. den ausdrücklichen Hinweis auf die Vorschriften des BGB im § 14 Ziff. i des Reg. (Obhutpflicht des Mieters).

[3]) Siehe Merk a. a. O.

Die Worte „nach Maßgabe der Vorschriften des bürgerlichen Rechts“ sind durch den unterm 20. 4. 98 Allerhöchst genehmigten Nachtrag zugesetzt worden. Dies erfolgte zu einer Zeit, wo das Bürgerliche Gesetzbuch des Deutschen Reiches schon fertig vorlag.

Das Verhältnis zwischen dem Staate und dem Dienstwohnungsinhaber ist unzweifelhaft ein mietähnliches; es werden deshalb auch Grundsätze aus dem Mietrecht des BGB. entsprechend Anwendung zu finden haben, und zwar so, daß der Staat die Stellung des Vermieters und der Beamte die des Mieters einnimmt.

Gemäß § 548 BGB hat der Mieter Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsmäßigen[1]) Gebrauch herbeigeführt werden, nicht zu vertreten, und gemäß § 536 BGB hat der Vermieter für die Erhaltung der Mietsache in einem zum „vertragsmässigen“ Gebrauch geeigneten Zustand zu sorgen. Hieraus ergibt sich die Pflicht des Mieters die Mieträume nur vertragsmäßig zu benutzen, und diese allgemeine Mietvertragspflicht nennt man in der juristischen Wissenschaft Obhutpflicht. Man kann hier von einer Vertrauensstellung sprechen; der Vermieter gestattet mit der Ueberlassung der Mietsache dem Mieter eine große Einwirkung auf die Räume und muß anderseits von ihm erwarten, daß er die Wohnung vor Schaden hütet. Dies steht zwar nicht im Gesetz, ergibt sich aber aus der Natur des Mietverhältnisses.[2]) Der Mieter muß die Räume schonen, sorgfältig behandeln, auch seine Hausgenossen dazu anhalten und beaufsichtigen.

Diese Obhutpflicht wird meines Erachtens für den Beamten, der eine bessere Dienstwohnung innehat, eine größere sein, als die des Unterbeamten, der ja schon nach der Bestimmung des § 17 des Regulativs eine Reihe von Unterhaltungspflichten des § 14 des Reg. nicht zu tragen hat.[3])

Auf Grund der Obhutpflicht wird auch der Mieter gezwungen, von außen kommende schädliche Einwirkungen (Immissionen), die an sich zufälliger Natur, aber voraussehbar sind, wie Einregnen, Einströmen in die Keller, nach Kräften zu verhüten.[4]) Der Mieter hat ferner Schimmel-

---

[1]) Was „vertragsmäßig“ für das Dienstwohnungsverhältnis ist, steht vor allem im Regulativ.

[2]) So Mittelstein, S. 285 und die dort angeführte Literatur, z. B. Plank zu § 535, 6 c. Staudinger zu § 545, Ib und Enneccerus, Lebrbuch des bürgerlichen Rechts § 531, I, 1.

[3]) Vergleiche Bruck im Arch. für öff. R., Bd. 27, S. 110 ff.

[4]) Zirndorfer, Mietrecht S. 90. RG J. W. 1903, Beil. S. 93, Nr. 214.

bildungen durch rechtzeitiges Lüften zuvorzukommen und bei ansteckender Krankheit die Wohnräume zu desinfizieren.[1])

Hat der Beamte die Dienstwohnung übernommen, so beginnt seine Obhutpflicht und sie dauert bis zur Uebergabe der Schlüssel an den Dienstnachfolger oder die vorgesetzte Behörde, auch wenn der Dienstwohnungsinhaber sich auf Urlaub befindet oder gar vorzeitig auszieht. Die Pflicht zur Obhut ist nicht durch Gebrauchnahme der Mieträume bedingt. So müßte z. B. ein Amtsrichter als Wohnungsinhaber, der für mehrere Monate an einem anderen Gerichtsorte kommissarisch tätig ist, ab und zu seine Dienstwohnung nachsehen und beaufsichtigen lassen.[2])

Eine Außerachtlassung der Obhutpflicht ist gleichbedeutend mit einem Verschulden des Mieters; dieses Verschulden kann auch in einem Unterlassen bestehen, z. B. wenn ein Dienstbote vorsätzlich oder fahrlässig verabsäumt, Fenster bei Gewitter zu schließen und die Scheiben deshalb vom Wind zerschlagen werden.[3])

Kann der Mieter auch nicht auf Erfüllung der Obhutpflicht verklagt werden, so steht er doch für diese Erfüllung ein und hat den durch Nichterfüllung entstehenden Schaden zu ersetzen. Die Art des Ersatzes erfolgt nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen; der Vermieter kann nämlich Herstellung des alten Zustandes oder Ersatz in Geld verlangen. (§§ 249 ff. BGB).

Selbst wenn das Regulativ im § 14, Ziff. i nicht ausdrücklich die Haftung auf Mutwillen (Vorsatz) und Fahrlässigkeit beschränkte, hätte der Dienstwohnungsinhaber schon nach allgemeinen Regeln des Rechts nur sein Verschulden (Vorsatz und Fahrlässigkeit § 276 Abs. 1 S. 1) zu vertreten.

Wie die Verwaltungsvorschrift weiter bestimmt, hat der Inhaber einer Dienstwohnung aber nicht nur eigenes Verschulden zu vertreten, sondern auch das seiner Angehörigen und seines Gesindes. Da am Schlusse der Ziffer i des § 14 des Regulativs ausdrücklich auf das bürgerliche Recht — sinngemäß als mietähnliches Verhältnis auf das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches — bezug genommen wird, so müssen wir für die Auslegung dieser Haftung des Wohnungsinhabers für Dritte auch das Schrifttum über die

---

[1]) Vergl. Düffe a. a. O. S. 27, Enneccerus a. a. O. § 351 Anm. 6, Mittelstein a. a. O S. 286 u. Loewe Mietrecht S. 92.

[2]) Das K. G. vom 3. X. 1905, in Gumbinner D. J. Z. 1916 Sp. 194/5 geht m. E. zu weit, wenn es ein Verschulden des verreisenden Mieters annimmt, da er nicht jede Woche ein- bis zweimal die Wohnung nachsehen ließ.

[3]) RG 52, 375.

Haftung des Mieters für Dritte, insbesondere für Familienangehörige und Dienstboten, heranziehen.

Ein Gesetz, das dem Mieter die Haftung für Verschulden seiner Hausgenossen auferlegt, gibt es nicht.

Ob nun der Mieter in der Regel nur in den Grenzen des § 831 BGB oder gemäß § 278 BGB schlechthin für seine Erfüllungsgehilfen haftet, ist eine Streitfrage, die zu untersuchen meine Aufgabe in folgendem sein wird.

Nach § 831 BGB wäre dem Wohnungsinhaber stets ein Entlastungsbeweis gegeben, daß er bei Ausführung und Aufsicht der Dienstboten usw. die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet habe.

Diese Ansicht verteidigt hauptsächlich Josef[1]) der eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart[2]) einer eingehenden Prüfung unterzieht und zu dem Ergebnis kommt, daß der Mieter seine Obhutpflicht wohl auf Dritte übertragen könne, dies aber nur in bestimmten Fällen[3]), so z. B. auf den Untermieter, Hausverwalter und auf Personen, die für bestimmte Verrichtungen betr. der Mieträume verpflichtet seien (Reinigen von Parkettböden). Dagegen würde der Mieter diese Pflicht zur Obhut der Mieträume nicht schon auf Dritte dadurch übertragen, daß er sie an seinem Gebrauchsrecht teilnehmen läßt (z. B. seine Familienangehörige, seine Bedienstete). Dies begründet er mit der Verkehrsauffassung, wonach diese letzteren Personen in gar keiner Beziehung zu den Verbindlichkeiten stehen, die der Dienstberechtigte als Mieter hat. Wenn er sich Dritte zu Dienstleistungen heranhole, so tue er dies nur im alleinigen Interesse.

Josefs Ansicht möchte ich ablehnen, da der Mieter für seine Hausgenossen vielmehr als seine Erfüllungsgehilfen nach § 278 in jeder Weise einzutreten hat.[4]) Nach diesem Paragraphen nämlich hat jeder Vertragsschuldner „ein Verschulden seines gesetzlichen Vertreters und der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient, in gleichem Umfange zu vertreten wie eigenes Verschulden".

---

[1]) Die Haftung des Wohnungsmieters für Beschädigungen seiner Hausgenossen in J. W. 1914 S. 1026—31; Schneider in Ihr. Jahrb. Bd. 53, S 34.

[2]) O. L. G. 27, 146.

[3]) So auch Brodmann J. Jahrb, 58, S. 260; Oertmann (06) § 549 7 b.

[4]) So vor allem Bruck: Obhutpflicht des Mieters und seine Haftung für Dritte, insbes. für Familienangehörige und Dienstboten im Arch. f. Bürgerl. R. 27 S. 110 ff. Ferner Mittelstein a. a. O. 286, Enneccerus a. a. O. § 351, 1; RGR zu § 548 Anm. 1. Zirndorfer a. a. O. S. 89. Loewe a, a. O. S. 92, RG 84, 222.

Wenn nun gerade Familienangehörige und Dienstboten des Mieters, während sie die Mietsachen mitgebrauchen, als Hilfspersonen im obigen Sinne aufzufassen sind, wenn also etwaige Beschädigungen der Mietsache innerhalb einer Erfüllungshandlung vorgekommen und nach § 278 zu vertreten sind, wird sich nach der Rechtsstellung der Mitgebraucher zum Mieter richten.

Gerade die Familienangehörigen, deren Mitgebrauch aus dem Recht auf Unterhalt gegen den Mieter herzuleiten ist, insbesondere die weiblichen — Ehefrau, Töchter — des Mieters müssen auf die Wohnung bezügliche Handlungen vornehmen, insbesondere wo nach der sozialen Lage kein Gesinde gehalten werden kann. Durch ihr Reinigen, Lüften usw. tragen sie zur Instandhaltung der Wohnung bei und erfüllen somit eine Vertragspflicht des Mieters. In diesen Fällen bedient sich der Mieter seiner Angehörigen zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit.

Aber auch die Dienstboten haben Mitgebrauch der Wohnung. Das folgt aus dem Dienstverhältnis. Zunächst haben sie mindestens eine Kammer, dann gebrauchen sie die Räume mit, worin sie ihrer Stellung gemäß Dienste zu leisten haben, z. B. die Köchin in der Küche, das Stubenmädchen in den Wohnräumen; aber auch sonst werden sie die Wohnung und die dazugehörigen Räumlichkeiten, wie Boden, Keller usw. gelegentlich durch Aufenthalt darin mitgebrauchen.

Mit der Zulassung des Mitgebrauchs an der Mietwohnung überträgt der Mieter seinen Dienstboten die Pflicht, im Rahmen ihrer Dienstobliegenheiten ihrerseits die Obhutpflicht hinsichtlich der Wohnung zu erfüllen, Auch hier kann man von einer Erfüllungshandlung im Sinne des § 278 BGB sprechen.

Mittelstein[1]) spricht hier von einer beschränkten Obhutpflicht der Mieträume, die anderen anvertraut wurde, so z. B. den Dienstboten für Reinigung der Wohnung, für Bedienung der Oefen und des Küchenherds usf.

Der Mieter haftet aber nicht nur, wenn seine Untergebenen in Ausübung ihrer Dienstverrichtungen die Obhutpflicht verletzen, sondern auch, wenn dies infolge des ihnen überlassenen Gebrauchs der Mietsache als Hausgenossen geschieht. Denken wir an folgenden Fall: Ein Dienstmädchen geht in seiner Schlafkammer unvorsichtig mit Licht um, und es entsteht ein Brand; auch für diesen Schaden muß der Mieter aufkommen. Hat bei dem Ent-

[1]) Mittelstein S. 315 und Anm. 14; Bruck, a. a. O. S. 122.

stehen des Schadens ein Verschulden des Vermieters, in unserem Falle des Staates, mitgewirkt, so wird auch hier der § 254 BGB. Platz greifen.[1])

Dagegen besteht eine Haftung des Mieters nicht für schuldhaftes Verhalten von Dritten, die sich ihm aufdrängen oder sonst ohne sein Zutun kommen, wie z. B. Lieferanten, Handwerker, Beauftragte von Behörden, vor allem Postbeamte, da er auf deren Auswahl ja keinen Einfluß hat.[2]) Schon im Römischen Rechte haftete bekanntlich mit feiner Betonung der durch den Mieter zu gebenden Veranlassung, der Mieter nur für quos induxerit (lex 11. Di locati conducti 19,2.)

Für Gäste wird der Mieter regelmäßig nicht haften; es kann aber eigenes Verschulden vorliegen, wenn er gewalttätige Menschen einladet oder die schon angetrunkenen Gäste nicht beruhigt oder rechtzeitig entfernt.[3])

Kindern wird, vor allem in kleinen Verhältnissen, die Obhutpflicht nicht selten anvertraut sein. Auf der anderen Seite wird ein persönliches Verschulden des Mieters vorliegen, wenn er die Kinder nicht durch geeignete Aufsicht und Anweisung von einer Schädigung der Mieträume fernhält; erlaubt z. B. ein Mieter seinen Kindern, am Hause Ball zu spielen, und sie zertrümmern versehentlich mit einem Wurf ein Fenster, so haftet er für den Schaden aus der Obhutpflicht, wenn er vorher mit einer solchen Möglichkeit zu rechnen hatte.

Eine Haftung für Mitgebrauchende in dem weiteren Sinne des § 278 BGB erscheint mir auch für die Praxis berechtigt, da der Wohnungsinhaber, wenn die von ihm zugelassenen Personen ersatzfähig sind, von ihnen viel leichter sich Ersatz für ihr Verschulden beschaffen kann, als es der Vermieter bezw. der Fiskus, dazu in der Lage wäre, als wenn ihn der Wohnungsinhaber an jene verweisen dürfte. Der Wohnungsinhaber steht als sicher greifbarer Verantwortlicher vor ihnen.[4])

So möchte ich auch aus diesem Grunde nicht wie Mittelstein[5]) einen Unterschied in der Haftung für Dritte machen. Mittelstein beruft sich darauf, daß eine Haftung

---

[1]) Vergl. Mittelstein S. 314, Anm. 6 und die dort angeführten Beispiele.

[2]) Mittelstein S. 316 f.; Zirndorfer a. a. O., S. 89; Schneider a. a. O., S. 30.

[3]) Dernburg a. a. O., 2. I. § 68, IIIc; Mittelstein S. 316; Loewe S. 117 und Oertmann zu § 549, 7a.

[4]) So (fast wörtlich) Schneider a. a. O.. S. 30 f.

[5]) Mittelstein S. 316 u. Anm. 16 (Literatur) u. 17.

für Dritte bei Ausübung der Obhutpflicht nur dann besteht, wenn der Dritte — Dienstbote — z. B. in der Ausübung des ihm anvertrauten Gebrauchs — nicht bei Gelegenheit desselben — die Mietsache schuldhaft beschädigt. Aber das soll nicht nur in den Fällen gelten, wo einem Dienstboten ganz allgemein (z. B. wenn der Mieter verreist) und ganz klar die Obhut anvertraut ist, sondern es kommt auch eine Obhut in beschränktem Umfang hier in Frage, so wenn dem Hausmädchen das Reinigen der Räume obliegt, das Bedienen der Oefen usw. Beispielsweise braucht der Mieter als solcher nur zu haften, wenn das Dienstmädchen beim Putzen der Fenster eine Scheibe einstößt, weil es statt auf die Arbeit zu achten, hinaus schaute; diese Haftung besteht aber nicht, wenn das Dienstmädchen ein Fenster öffnet, um mit dem Nachbarmädchen zu plaudern und bei dieser Gelegenheit eine Scheibe eindrückt.

Trotz allen Sträubens kommt Mittelstein doch schließlich auf eine sehr weitgehende Haftung des Mieters für seine Dienstboten.

Auch wird der Wohnungsinhaber bei seinem Ein- und Auszuge für schuldhafte Beschädigungen, z. B. des Treppenhauses der Dienstwohnung, durch den Transportunternehmer oder dessen Leute zu haften haben, da die Benutzung der Wohnung, schon mit dem Einbringen der Sachen beginnt, bezw. beim Wegschaffen der Möbel usw. noch besteht.[1])

Daß die Hausgenossen, die Gäste und das Dienstpersonal des Mieters nicht unter die über den § 278 BGB hinausgehende Sondervorschrift des § 549 Abs. 2 BGB fallen, ist heute nicht mehr bestritten; denn § 549 handelt von der Untermiete und Abs. 2 lautet:

> „Ueberläßt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauche zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Ueberlassung erteilt hat".

Der Mieter „überläßt" keineswegs im Sinne von § 549 BGB diesem die Wohnung, sondern er übt den Gebrauch selbst — wenn auch insoweit nicht persönlich, sondern durch Dritte — aus.[2]) Der Wohnungsinhaber gibt nämlich die Herrschergewalt über die Mietsache nicht auf; die obengenannten Personen sind durch den Mitgebrauch nur Besitzdiener (§ 855 BGB).[3])

---

[1]) So Huth in D. J. Z. 1907, Sp. 284; Oertmann (06) zu § 548, 1b; a M. Walter in D. J. Z. 1907, 655.

[2]) Vergl. Josef in J. W. 1914, S. 1026 ff.

[3]) So Mittelstein S. 304 f.; Bruck a. a. O. S. 115.

Da die Verwaltungsvorschriften nichts besonderes bestimmen, ist dem Wohnungsinhaber das Halten der üblichen Haustiere (Vögel, Katze, Hund) gestattet.[1]) Hier spielen auch die örtlichen Verhältnisse mit.

Dürfen überhaupt keine Haustiere gehalten werden, was ausdrücklich bestimmt werden muß, so bezieht sich das wohl auf diese Tiere, nicht aber auf Goldfische, Kanarienvögel u. dgl.[2])

§ 2.

Bei Verletzung der sogenannten Anzeigepflicht des Wohnungs-Inhabers.

Aus der allgemeinen Obhutpflicht folgt die gesetzlich besonders hervorgehobene Anzeigepflicht des Mieters (§ 545 BGB.).[3])

Der Wohnungsinhaber muß jedes Hervortreten eines schlechten Zustandes der Wohnräume melden, auch solcher Teile, die ihm nur zum Mitgebrauch mit anderen Beamten oder dem Staate selbst überlassen sind.[4]) Diese Anzeigepflicht erstreckt sich nicht nur auf Mängel, die den vertragsmäßigen Gebrauch des Mieters beeinträchtigen oder aufheben, sondern der Mieter muß auf alle Mängel den Vermieter aufmerksam machen und so die Interessen des Vermieters wahrnehmen.[5])

Als Beispiele der anzeigepflichtigen Mängel führe ich an: Feuchtigkeit, Undichtigkeit der Klosseteinrichtungen, Einregnen, Undichte des Daches, Schimmel- und Schwammbildungen und darauf hindeutende Zeichen (Federn des Fußbodens), Ungeziefer.

Der Mieter hat ferner Anzeige zu machen, wenn plötzlich eine Gefahr droht, welche Vorkehrungen zum Schutze der Mietsache erheischt, z. B. der Sturm hat das Dach beschädigt, eine Haustür ist erbrochen, Hausschlüssel ist abhanden gekommen, eine Decke droht herabzustürzen.[6])

Die gleiche Anzeigepflicht besteht auch, wenn sich Dritte ein Recht an der Mietsache anmaßen. (§ 545,

---

[1]) Vergl. Mittelstein S. 299; Loewe S. 96. Heute kann man auch zu den üblichen Haustieren Hühner, Enten, Schweine und Ziegen (letztere bes. auf dem Lande) rechnen.

[2]) Löwe S. 48.

[3]) Mittelstein § 42,2 und Anm. 12.

[4]) So Zirndorfer S. 90; Loewe S. 93, RG 59,161.

[5]) Dies ist allgem. anerkannt: so Staudinger, Kommentar zum BGB. zu § 545, II, 1; Oertmann a. a. O. zu § 545, 1a u. Tumpowsky Mängelansprüche des Mieters S 113.

[6]) Siehe den Fall des O. L. G. Rostock (Seuff Arch. 47, Nr. 184.)

Abs. 1, S. 2.), z. B. Diebe dringen in Räume, Hof oder Garten ein.[1])

Erst das offene Hervortreten des Mangels verpflichtet den Wohnungsinhaber zur Anzeige, nachzuforschen braucht der Mieter nicht. Das ist Sache des Vermieters. Für die Richtigkeit der Anzeige wird man den Mieter auch nicht verantwortlich machen können, nur wenn er schuldhafterweise eine unrichtige Anzeige gemacht hat, wird er die von dem Vermieter unnütz gemachten Verwendungen zu ersetzen haben.[2])

Die Anzeige hat unverzüglich, d. h. ohne schuldhafte Zögerung nach Hervortreten des Mangels zu erfolgen (§ 121 BGB); an eine Form ist sie nicht gebunden.

Unterlassen einer Anzeige macht den Wohnungsinhaber nur im Falle des Verschuldens schadenersatzpflichtig (§ 545, Abs. 2., S. 1.)[3])

Hat also z. B. ein Mieter mangels Sorgfalt erst zu spät bemerkt, daß infolge eines vermutlichen Rohrbruchs schwammbildente Feuchtigkeit die Wand oder Decke durchtränkt, so muß er den Schwamm entfernen.[4])

Frei wird der Mieter von der Anzeigepflicht, wenn er durch unverschuldete Umstände (Krankheit, Todesfälle usw.) gehindert oder körperlich und geistig so ergriffen ist, daß er zur Erledigung von Geschäften nicht fähig ist.

In diesen Fällen muß der Vermieter (im Streitfalle) beweisen, daß der Mieter seine Pflicht schuldhaft verletzt hat, d. h. daß dieser den Mangel gekannt habe oder bei gehöriger Sorgfalt hätte kennen müssen.[5])

Gemäß § 254 BGB kann sich auch hier der Mieter auf ein Mitverschulden des Vermieters berufen.[6])

Ueber die Anzeigepflicht hinaus braucht der Mieter nicht etwa selber die Mängel zu beseitigen oder Maßregeln der Gefahrabwendung zu treffen, es sei denn, daß ein passives Verhalten geradezu arglistig wäre,[7]) was z. B. der Fall sein würde, wenn er einen von Dritten geöffneten Wasserhahn nicht schließen oder unter ein leckendes Wasserrohr nicht ein Gefäß stellen würde.

---

[1]) Zirndorfer a. a. O., S. 91.

[2]) So Mittelstein S. 288.

[3]) Mittelstein S. 289; Tumpowsky a. a. O., S. 117; Plank a. a. O. zu § 545, 2; Eneccerus a. a. O. I, 2, § 351, Nr. 17; Zirndorfer S 92.

[4]) Siehe Loewe S. 94 (weitere Beispiele.)

[5]) Mittelstein, § 42 N. 30 (Literatur).

[6]) Oertmann a a. O. zu § 545, 4, Loewe S. 95, Zirndorfer S. 92 u. RG im J. W. 1905, 368 Nr. 7.

[7]) Staudinger a. a. O. zu § 545 IV, 3, Mittelstein § 43, 3.

Tut er dies trotzdem ohne dazu verpflichtet zu sein, so finden die Vorschriften von der Geschäftsführung ohne Auftrag Anwendung (§§ 677 ff BGB).

Um den Aufgaben als Mieter gerecht zu werden, genügt es nach dem Gesetz, im allgemeinen die Anzeige unverzüglich zu machen.

Bei den Dienstwohnungen wird die Obhut- bezw. Anzeigepflicht dadurch noch für den Beamten erleichtert, daß regelmäßig jedes Jahr durch die Staatsbaubehörden die Amtswohnungen nach Mängel usw. nachgesehen werden.

§ 3.

Bei Verletzung des Verbots der Untermiete. (§ 8 des Reg. = § 549 BGB).

Das Dienstwohnungsregulativ verbietet ausdrücklich im § 8 dem Inhaber einer Dienstwohnung, dieselbe oder einen Teil (einzelne Zimmer) oder ein Zubehör derselben ohne Genehmigung [1]) der Aufsichtsbehörde weder abzutreten noch zu vermieten.

Da es an Verwaltungsvorschriften fehlt, die den Begriff und Umfang der Untermiete näher erläutern, werden die Grundsätze des § 549 BGB sinngemäß anzuwenden sein.

Nicht werden dagegen die privatrechtlichen Grundsätze über den Nießbrauch auf das Verhältnis der Beamtendienstwohnung angewandt werden können, da der Beamte an der Wohnung nebst Dienstland kein dingliches Recht hat.[2])

Was versteht nun das Bürgerliche Gesetzbuch unter „weitervermieten"?

Nicht jedes Gebrauchenlassen der Mietsache durch Dritte enthält eine Gebrauchsüberlassung der Mietsache. Nur die Ueberlassung des Gebrauchs an einen Dritten fällt unter das Verbot des § 549 BGB. Ein Mitgebrauchenlassen der Wohnung durch Familienangehörige und Dienstboten ist selbstverständlich.[3]) Es ist auch keine Gebrauchsüberlassung, wenn z. B. dem Dienstmädchen oder dem Hausburschen eine bestimmte Kammer angewiesen wird; denn das ist kein „Ueberlassen", kein Aufgeben der Herrschergewalt.[4])

---

[1]) Vergl. Müller pr. J. Verw. S. 655 (Ausnahmen unterliegen der höheren Genehmigung).

[2]) Vergl. Brand pr. B. Recht S. 186 Anm. 9., Preuß. V. Bl. 30 S. 262., E. O. V. G. Bd. 48, S. 209.

[3]) S. Mittelstein S. 304.

[4]) Vergl. Bruck a. a. O. S. 115.

Für weitere Fälle wird die Grenze oft schwer zu ziehen sein.

Daß der Beamte seine kinderlosen Eltern in seiner Dienstwohnung aufnimmt, entspricht der Uebung.[1]) Anderseits wird es sich mit dem Verbot nicht vereinbaren lassen, daß eine Wirtschafterin 5 Kindern bei sich Aufnahme gewährt.[2])

Eine im Voraus stillschweigend erklärte allgemeine Erlaubnis zur Untermietung — aus der Ortssitte — gibt es bei Dienstwohnungen nicht, wie das sonst bei Wohnungen in Universitätsstädten, Bade- und kleinen Garnisonsorten angenommen wird.[3])

Hat der Wohnungsinhaber ohne Genehmigung des Vermieters die Gebrauchsüberlassung vorgenommen, so gebraucht er die Räume vertragswidrig.[4]) Die Folge wird die Unterlassungsklage nach erfolgter Mahnung (§ 550 BGB) sein.[5])

So schlägt im preußischen Verwaltungsblatt[6]) ein Beigeordneter der Stadt Krefeld zwei Wege vor, wie z. B, die Gemeinde die Entfernung der ohne Einwilligung der zuständigen Behörde in eine Dienstwohnung einer Lehrerin aufgenommene Familie erzwingen kann; die Gemeinde als Dienstwohnungseigentümer sollte entweder bei der Schulaufsichtsbehörde, d. h. bei der Regierung, den Antrag stellen, der Lehrerin aufzugeben, die Familie binnen gewisser Frist aus der Wohnung zu entfernen. Die Regierung sei alsdann in der Lage, ihre Verfügung zwangsweise durchzuführen.[7]) Oder sie klage gegen die ohne ihre Einwilligung aufgenommene Familie gemäß §§ 985, 986 BGB auf Räumung vor den ordentlichen Gerichten und lasse das Urteil durch den Gerichtsvollzieher vollstrecken.

Ich möchte den ersten Weg vorziehen, da es doch für die Regierung ein leichtes sein wird, neben den erwähnten Zwangsmitteln der Lehrerin überhaupt die Weiterbenutzung der Amtswohnung zu entziehen.

---

[1]) So Pr. Verw. Bl. 32, S. 590 l. Hiernach können nahe Verwandte, Pflegekinder Aufnahme finden, sofern ihnen in der Dienstwohnung Wohnung und Unterhalt auf Grund einer gesetzl. oder moralischen Unterstützungsverbindlichkeit gewährt werden, nicht aber wenn ein Lehrer gegen Entgelt Kinder von einer Missionsanstalt aufnimmt.

[2]) Vergl. die Entsch. des L. G. 1 Berlin 37 S. 126/01 cit. bei Mittelstein § 44 Note 38.

[3]) Mittelstein S. 573.

[4]) Borcherdt a. a. O. S. 100.

[5]) Mittelstein S. 582.

[6]) Pr. Verw. Blatt 33, S. 351.

[7]) S. § 48 d. V. O. vom 16. XII. 1808 in Verbindung mit Art. XII d. A. K. O. v. 31. XII. 1825 zugel. Zwangsmitteln, nämlich Geldstrafe bis zu 300 Mark, ev. 4 Wochen Haft.

Für eine Räumung der ohne Einwilligung aufgenommenen Familie durch den Polizeidiener auf Anordnung des Bürgermeisters kann auch ich nicht stimmen.

Der Wohnungsinhaber haftet für alle Fälle, auch bei Genehmigung der Gebrauchsüberlassung an Dritte, dem Vermieter für jedes den Dritten zur Last fallende Verschulden, ebenso für jedes von dem Dritten zu vertretende Verschulden seiner Hausgenossen, Gäste usw. (§ 549 Abs. 2).[1])

Bei nicht erlaubter Gebrauchsüberlassung haftet der Wohnungsinhaber auch für zufälligen Schaden, den der Dritte oder die von ihm zu vertretenden Personen verursacht haben.[2]) Nur wenn der Wohnungsinhaber den Beweis erbringen kann, daß der den Schaden verursachende Zufall sich auch ereignet hätte, wenn die Gebrauchsüberlassung nicht stattgefunden, ist er von der Haftung frei.[3])

§ 4.

Die Beweislastregeln und die Verjährung dieser Ersatzansprüche.

Beansprucht der Vermieter vom Wohnungsinhaber Schadenersatz wegen vertragswidrigen Gebrauchs, so hat der Mieter zu beweisen, daß die Verschlechterung auf Umstände zurück zu führen ist, die er nicht zu vertreten hat,[4]) z. B. daß die Fensterscheibe von außen durch Steinwürfe zertrümmert wurde, daß das Feuer, was einen Schaden angerichtet, durch Blitzschlag, Brandstiftung oder sonstwie ohne Verschulden des Wohnungsinhabers zur Entstehung gekommen ist.

Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache verjähren in sechs Monaten (§ 558 Abs. 1 BGB).

Ganz gleichgültig ist es, ob sich die Schadenersatzansprüche des Vermieters auf gesetzliche Bestimmungen oder auf unerlaubte Handlungen des Mieters gründen.[5])

Durch die Einführung dieser kurzen Verjährungsfrist will man eine rasche Auseinandersetzung der Beteiligten herbeiführen.

Diese Verjährung beginnt in der Regel mit der Rückgabe der Wohnräume als dem Augenblick, in dem der

---

[1]) Mittelstein § 47, 4.

[2]) Vergl. Oertmann a. a. O. zu § 549, 4a.

[3]) So Plank zu § 549, 5 u. § 278, 2b; Staudinger zu § 549, VII 1c, Oertmann zu § 549, 4a u. Mittelstein § 89 N. 18.

[4]) Mittelstein § 47 N. 33; Borcherdt S. 93 u. O. L. G, 16, 423, Leonhard Beweislast S 396 (nach § 282 BGB = ausdrückliche Beweislastregeln; Schuldner hat die Beweislast).

[5]) So Loewe a. a. O. S 131; RG 62, 330 u. 66, 363 (Nr. 87), Enneccerus a. a. O. I, 1 § 352 Anm. 1., Borcherdt S. 144.

Vermieter in die Lage gelangt, sich von etwaigen Veränderungen und Verschlechterungen zu überzeugen (§ 558 Abs. 2).[1]) Aber infolge der jährlich wiederkehrenden Besichtigungen der Dienstwohnungen durch die Staatsbaubehörden wird für die Amtswohnung die Verjährung mit diesem Zeitpunkt ihren Anfang nehmen.

Dritter Abschnitt.

Die Ansprüche des Wohnungsinhabers gegen den Staat.

§ 1.

Die Anwendung der Grundsätze der §§ 538, 539 BGB (Sachmängel).

Die §§ 538, 539 des BGB regeln die Frage des Schadenersatzes bei Sachmängeln[2]) der Mietsache.

Bei dem Recht des Mieters auf Schadenersatz sind zwei Fälle zu unterscheiden:

nämlich der, wo ein Mangel im Sinne des § 537 BGB bereits z. Zt. der Uebergabe der Dienstwohnung vorhanden ist, und der andere, wo ein Mangel erst später entsteht.

Für den ersten Mangel haftet der Vermieter schlechthin. Bei der zweiten Gruppe von Mängeln, die erst nach Uebergabe der Wohnung entstehen, hat der Vermieter nur solche Umstände zu vertreten, die durch seinen Vorsatz oder seine Fahrlässigkeit (§ 276 BGB) herbeigeführt worden sind.[3]) Unter Fahrlässigkeit ist die Außerachtlassung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt zu verstehen (§ 276 BGB).[4])

Der Vermieter haftet auch für ein Verschulden seines gesetzlichen Vertreters und derjenigen Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient (§ 278 BGB); er hat demnach für durch seinen Vertreter, Hausmeister, Pförtner, in Erfüllung seiner Vertragspflichten dem Wohnungsinhaber verursachten Schaden zu haften.[5]) Hierunter fällt auch der Handwerker, der im Auftrag des Staates in der Dienstwohnung Reparaturen vornimmt.[6])

---

[1]) S. Loewe a. a. O., S. 131; Mittelstein § 47, 6. Vergl. auch die §§ 11 und 12 des preuß. Regulativs.

[2]) Z. B. morsche Treppe, Fehlen einer Bodenleiter, Hochwassergefahr (R. 18. Nr. 988) Geländerlosigkeit einer Treppe RG 90, 68 usw.

[3]) Siehe Tumpowsky a. a. O. S. 43 ff.

[4]) Borcherdt S. 35.

[5]) Mittelstein S. 233; O. L. G. 5, 374.

[6]) Vergl. R. G. R. zu § 536, 3, RG im Recht 1909 Nr. 1855.

Im Sinne dieser Gewährleistungspflicht sind unter Fehlern der Wohnräume nicht nur solche zu verstehen, die ihnen anhaften, sondern auch Zustände und Verhältnisse, die mit ihnen zusammenhängen und auf ihren durch den Wohnungsinhaber gewollten Zweck störend einwirken. Eine solche Beeinträchtigung ist z. B. in störenden Geräuschen und Gerüchen zu finden, die von außen her zum Mieter dringen; dieser kann daher ihre Beseitigung vom Vermieter verlangen.[1]) So muß der Staat auch Reparaturen vornehmen lassen, die durch fremde Schuld (Einbruch, Einwurf, Aufruhr) oder durch Unfälle (Feuer, Wasserrohrbruch) erforderlich geworden sind.[2])

Dritten Personen gegenüber ist aber der Wohnungsinhaber auch aus eigenem Rechte zur Abwehr von Eingriffen in sein Wohnungsrecht befugt; dies behandele ich im nächsten Abschnitt.

Der Schadenersatz besteht in dem sogen. positiven Vertragsinteresse, d. h. in der Erfüllung des Vertrags durch Beseitigung des Mangels bezw. auf Herstellung der zugesicherten Eigenschaft; falls der Vertrag in dieser Weise nicht erfüllt werden kann, tritt an Stelle der Erfüllung die Geldentschädigung.

Der Wohnungsinhaber kann dem Vermieter eine angemessene Frist setzen und nach fruchtlosem Ablauf nur die Geldentschädigung verlangen. (§§ 249—251 BGB).

Der Schadenersatzanspruch umfaßt auch denjenigen Schaden den der Mieter infolge des Mangels an seiner Gesundheit (z. B. infolge Feuchtigkeit der Wohnung) oder an seinen Sachen (z. B. durch das aus dem schadhaften Dache eingedrungene Regenwasser) erlitten hat.[3])

Diese Haftung des Staates aus § 538 BGB auf Schadenersatz besteht nicht nur gegenüber dem Wohnungsinhaber selbst, sondern auch gegenüber den Familienangehörigen.[4]) Es würde dem gesunden Rechtsgefühl widerstreben, diese nur auf außervertragliche Ansprüche zu beschränken, insbesondere ihnen die Vorteile der §§ 278, 538 BGB zu nehmen dadurch, daß der Staat für einen bei Uebergabe der Dienstwohnung vorhandenen Mangel nur bei Verschulden haftet.

---

[1]) Loewe S. 54, RG 47, 162, O. L. G. 17, 26.

[2]) So ausdrücklich bestimmt im § 15 Ziff. a des Reg., Mittelstein S. 195 RG 18, 10 (Vermieter muß Ungeziefer vertilgen, das ohne Verschulden des Mieters aufgetreten ist).

[3]) So Borcherdt S. 63.

[4]) So RG 77, 99, insbes. S. 101; 81, 215 (Frau stürzt die Treppe hinunter), a. M. Mittelstein § 35, 10.

Ist der Mangel der Wohnung (z. B. die Feuchtigkeit derselben) durch das Zusammenwirken zweier denselben verursachenden Umstände entstanden, von denen jeder auf das Verschulden einer der Parteien zurückzuführen ist, so ist die Abwägung des beiderseitigen Verschuldens nach § 254 BGB. geboten.[1])

Die in dem § 538 BGB. bestimmten Rechte stehen dem Wohnunsgsinhaber nicht zu, wenn er bei Uebernahme der Dienstwohnung den Mangel gekannt hat (§ 539, Abs. 1.)

Ist ihm der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit[2]) unbekannt geblieben, so kann der Wohnungsinhaber nach § 539, Satz 2, die Rechte aus § 537 „nur unter der Voraussetzung geltend machen, unter welchem dem Käufer einer mangelhaften Sache nach § 460 Gewähr zu leisten ist", d. h. nur wenn der Vermieter den Fehler arglistig verschwiegen hat, was der Mieter zu beweisen hat.[3])

§ 2.

Fortsetzung: Bei der Verletzung der Beleuchtungs-, Kehr- und Streupflicht bei Glatteis.

Nach den Bestimmungen des Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch zählt es auch zu den Vertragspflichten des Vermieters, daß dieser für die Beleuchtung der Treppen, Flure, Zugänge und für die Reinigung und bei Glatteis für die Bestreuung der Straße, des Hofraumes usw. Sorge zu tragen hat.[4])

Während die Beleuchtungspflicht sich nach der Verkehrssitte entscheidet, liegt die Kehr- und Streupflicht in der Regel dem Vermieter ob.[5])

Der § 15 des preußischen Regulativs und weitere Verwaltungsvorschriften bestimmen nun im einzelnen, welche Kosten der Unterhaltung der Dienstwohnung vom Staate zutragen sind.[6]) Wenn auch unter diese vom Staate zu tragenden Kosten die der Straßenreinigung, der Beleuchtung

---

[1]) Z. B. die oben besprochene Anzeigepflicht versäumt RG 81, 215; anders, wenn beim Einzug auf die „lumpige Treppe" aufmerksam gemacht wurde. (RG 90, 68).

[2]) Grobe Fahrlässigkeit ist eine besonders schwere Außerachtlassung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt (RG in J. W. 08, 108, Nr. 5.)

[3]) Staudinger zu § 539 III; Borcherdt § 17; RG Seuff Arch. 58, Nr. 166.

[4]) Loewe S. 85; Zirndorfer S. 41; Borcherdt S. 53 u. O. L. G. 13, 58 RG aus Recht 1911, Nr. 3314.

[5]) So Enneccerus a. a. O., § 350, Anm. 2., Staudinger zu § 536 B. II, 4; Plank zu § 535, 5; R. G. R. zu § 536, 3; Mittelstein § 31 a, 4, 6, 7 a.

[6]) Vergl. Heinemann und Düffe, Anm. zu § 15 des Reg.

der Zugänge, Treppen und Flure und der Bestreuung der Bürgersteige bei Winterglätte nicht fallen, so trifft dennoch die Haftung für den Schaden, der infolge Außerachtlassung dieser Pflichten dem Wohnungsinhaber entstanden ist, den Hauseigentümer, den Staat.[1]) Für einen Mangel jedoch, den der Dienstwohnungsinhaber ohne große Mühe und Anstrengung hätte beseitigen können, ev. vorbehaltlich des Rückkostensatzes, muß der Inhaber der Wohnung kraft seiner tatsächlichen Befugnis über die Wohnung selbst haften.[2]) Hier hat der Mieter gemäß § 282 BGB. zu beweisen, daß er den Umstand nicht zu vertreten hat. Anderseits wird auch vom Mieter der Beweis gefordert, daß er selbst schuldlos ist.[3])

Im allgemeinen besteht eine Aufsichtspflicht des Staates, wenn er z. B. die Beleuchtung des Hauses dem Wohnungsinhaber übertragen hat.[4])

Die Vernachlässigung dieser Pflichten kann Unfälle hervorrufen, die den Hauseigentümer ersatzpflichtig machen. Er würde nicht nur für den Schaden haften, den der Wohnungsinhaber, sondern auch dessen Hausgenossen aus derartigen Mängeln erlitten haben.[5]) Wieweit für den Staat eine außervertragliche Verbindlichkeit Dritten gegenüber besteht, wird erst in einem späteren Abschnitt zu behandeln sein.

Da, wie ich oben erwähnte, die Beleuchtungspflicht des Vermieters eine Verkehrspflicht und keine Vertragspflicht ist, wird ihn nur die Haftung aus unerlaubter Handlung treffen. In vielen Städten (z. B. Berlin) ist dies durch behördliche Vorschriften besonders noch angeordnet. Weitergehend hat die ständige Rechtsprechung den Rechtssatz geschaffen, daß jeder, der seiner Herrschaft unterstehende Wege, Räume, einem allgemeinen Verkehr eröffnet, für dort sich ereignende Unfälle zu haften hat. So hat der Verkehrseröffner für diejenigen, denen er sich zur Vornahme der Beleuchtung (z. B. Schloßgärtner) bedient, nicht nach § 278 BGB zu haften, sondern er kann sich durch den Entlastungsbeweis des § 831 BGB befreien.[6]) Gemäß § 847 kann hier auch Schmerzensgeld beansprucht werden.

---

[1]) Vergl. Staudinger zu § 536 B. 1, 3 f und B II, 4 (Lit. & Entsch.)
[2]) Vergl. RG aus Recht 06, Nr. 2394.
[3]) So Leonhard, Beweislast S. 395.
[4]) RG in D. J. Z. 1910, S. 1077 (Seine allg. Pflicht zur Verkehrssicherung verlangt dies.)
[5]) Siehe Zirndorfer S. 43.
[6]) Mittelstein S. 202 f.; RG 04. 142 Nr. 9. Ueber die Pflicht, solche Hilfspersonen zu kontrollieren: RG 41, 211; J. W. 01, 337 Nr. 29 usw

Wie wir schon oben sahen, gehört es auch zu den Vertragspflichten des Vermieters gegenüber dem Mieter, daß er dafür sorgt, daß ein durch Winterglätte veranlaßter gefährlicher Zustand des mitvermieteten, nicht in alleiniger Verfügung des Mieters stehenden Teile des Hauses (Eingänge, Hofräume) gehörig beseitigt werden.

Dies wird auch in hohem Maße für den Staat bei den Dienstwohnungen zutreffen, da in der Regel bei den Wohnräumen der Beamten sich die Geschäftsräume der Behörden befinden. Das Regulativ bestimmt in § 16 Ziff. 1, daß bei den zu beiden Zwecken gemeinschaftlich benutzten Räumen, wie Flure, Treppen usw. der Staat auch die dem Wohnungsinhaber obliegenden Leistungen trägt. Zu diesen Verpflichtungen gehört auch die Kehr- und Streupflicht. Aber auch das Reinigen und Streuen der Bürgersteige vor dem Hause wird in der Regel durch lokales Gewohnheitsrecht, Ortsstatut oder sonstiger Rechtsnormen dem Hauseigentümer, also bei den Dienstwohnungen dem Staate auferlegt sein,[1]) sodaß er sich bei Vernachläßigung dieser Pflicht nicht nur strafbar, sondern auch schadenersatzpflichtig macht (§ 823 Abs. 2 BGB).[2]) Selbst wenn der Hauseigentümer nicht durch eine Polizeiverordnung zur Beseitigung der Winterglätte verpflichtet ist, wird er trotzdem am besten tun, Eis und Schneeglätte zu beseitigen, da er dadurch der Schadenersatzpflicht entgeht, zumal seine Verpflichtung dem Mieter gegenüber noch weiter geht. Jeder Vermieter hat die Mietwohnung mit allem Zubehör in einem zum Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten (§ 536 BGB). Befindet sich auf dem Hof, Flur, Treppen usw. Eis, so wird hierdurch die Brauchbarkeit der betreffenden Teile der Wohnung beeinträchtigt, da die dort verkehrenden Personen der Gefahr ausgesetzt sind, verletzt zu werden. Die Beseitigung der Glätte ist hier eine Maßnahme, zu der der Staat als Vermieter in seinem Verhältnis zum Wohnungsinhaber (als Mieter) gesetzlich verpflichtet ist.[3]) Diese Auffassung hat auch das Reichsgericht wiederholt zum Ausdruck gebracht.[4]) Der Hauseigentümer kann sich bei Erfüllung seiner Verpflichtungen auch durch andere vertreten

---

[1]) Wolf Bürgerl. Gesetzb. zu 823 Anm. 12; Pr. O. V. G. 1, 265; 23, 379; RG 52, 425; O. L. G. 12, 108; vergl. für Marburg noch § 105 der Straßenpolizeiverordnung vom 24. 6. 09.

[2]) Insb. Mittelstein § 40, 9.

[3]) Wolf a. a. O zu § 536 Anm. 1; Zirndorfer S. 35; Plank zu § 536 Anm. 5; R. G. R. zu § 536 Anm. 7.

[4]) So RG Gruch 47, 643; 48, 91; aus J W. 04, 141; RG 12, 62; auch O. L. G. 12, 358; 14, 24.

lassen; das wird der Staat bei Dienstwohnungen stets tun müssen. Kommen nun die Beauftragten (z. B. Botenmeister, Schloßgärtner) dem Auftrag nicht nach, so trifft den Staat als Hauseigentümer die polizeiliche Strafe. Von der weitergehenden Schadenersatzpflicht kann er sich durch den Nachweis befreien, daß er eine zuverlässige Person beauftragt hätte, was dem Staat in der Regel gelingen wird. Im Verhältnis zum Wohnungsinhaber kann sich aber der Staat als Hauseigentümer durch einen solchen Nachweis nicht befreien, er haftet unbedingt für das Versehen der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient (§ 278 BGB).

Dagegen Dritten gegenüber (z. B. auch dem Gesinde des Wohnungsinhabers) haftet er nur nach § 823 ff. BGB, was in einem späteren Abschnitt zu behandeln ist.

§ 3.

Die Anwendung des § 544 BGB (sofortige Kündigung bei ungesunder Wohnung.)

Aus sozialpolitischen[1]) Rücksichten ist dem Mieter einer Wohnung oder eines anderen zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes das Recht gegeben, das Mietverhältnis ohne Setzung einer Abhilfefrist[2]) sofort zu kündigen, falls die Benutzung des Raumes mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist.[3]) Auch Kenntnis des Mieters oder Verzicht kann dies Recht nicht beseitigen; die Bestimmung des § 544 ist somit zwingendes Recht, was auch allgemein anerkannt ist.[4]) Sie wird auch auf die Amtswohnung des Beamten allein aus Gründen der Gerechtigkeit angewandt werden müssen.[5])

Trifft die Voraussetzung des § 544 hier zu, so kann auch der Wohnungsinhaber einer Dienstwohnung trotz der Vorschrift des § 7 des Regulativs dieselbe sofort verlassen.

Welches sind die Voraussetzungen des § 544 BGB?

Als Gegenstände gelten nur Wohnungen oder andere zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume.[6]) Unter letzteren ist z. B. auch die für Dienstwohnungen bestimmte

[1]) Vergl. auch die polizeirechtliche Bedeutung des § 544 von Schultzenstein in D. J. Z. 1899 Sp. 431.

[2]) Enneccerus § 350 VI; Oertmann zu 544, 3 Plank zu 544 3a, Staudinger zu § 544 2a (H.M.); a. M.. Mittelstein S. 268.

[3]) Vergl. im allgem. Schäfer in Seuff Bl. 67, S. 257 ff.

[4]) Vergl. Mittelstein, S. 87 und den Wortlaut des Gesetzes.

[5]) Kohler a. a O. II, 1, 314 § 122 IV, der für möglichst weite Auslegung des § 544 ist.

[5]) Der Kommissionsbericht hat diese Worte eingeschoben und erwähnt Kontor, Laden und Werkstätte (s. Komm.-Ber. 71 Mugdan 3, 1279).

Waschküche zu verstehen.[1]) Es ist festzustellen, daß das Gesetz nicht erfordert, daß diese Räume lediglich zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Auf der anderen Seite liegt aber in den Worten des Gesetzbuches, daß ein bestimmungsmäßiges längeres Verweilen von Menschen in diesen Räumen verlangt wird; so z. B. werden zur Wohnung gehörige Keller, Speicher und ein Pferdestall[2]) in aller Regel nicht unter § 544 fallen, da diese nicht zu dauerndem Aufenthalt von Menschen bestimmt zu sein pflegen.

Selbstverständlich gilt der besondere Schutz des § 544 dem Mieter nicht nur allein für seine Person, sondern auch mit Rücksicht auf alle diejenigen Familienangehörigen und Dienstboten, die an dem Gebrauch der Räume teilnehmen dürfen.[3])

Weiter ist Voraussetzung des § 544, daß die Benutzung der genannten Räumlichkeiten mit nur erheblicher Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Die Gefährdung der Gesundheit muß also eine naheliegende, nachhaltige und nicht bloß vorübergehende sein.[4])

Als gesundheitsgefährliche Eigenschaft einer Wohnung kann insbesondere Feuchtigkeit derselben, Behaftung mit Mauerschwamm, sowie die Verschlechterung der Luft durch schädliche Gase oder faulige Gerüche in Betracht kommen.[5])

In der Literatur ist die Frage sehr bestritten, ob das Vorliegen einer erheblichen Gesundheitsgefährdung nach der subjektiven Empfindlichkeit des Mieters oder seiner Angehörigen (z. B. bei Nervosität, oder rheumatischen Leiden) zu beurteilen sei[6]) oder ob es nur auf die objektive Gesundheitsgefährlichkeit (Normalgesundheitszustand) ankomme.[7]) Sozial gedacht, hat die erste Ansicht sehr viel für sich, doch die letztere ist die des Gesetzes. Der § 544 richtet sich nämlich gegen Räumlichkeiten, die den allgemeinen gesundheitlichen Anforderungen nicht genügen, nicht aber kann und will er die

---

[1]) Vergl. Mittelstein S. 270; Oertmann zu § 544 2a.

[2]) Zirndorfer S 73 (Keller) u. Plank zu § 544 2a (Pferdestall).

[3]) So Mittelstein S. 269 f. Staudinger zu § 544, III, 2b, Oertmann zu § 544, 2b u. Tumpowsky S. 89.

[4]) So R. G. R. zu § 544, 3, Plank zu § 544, 2b β RG 51, 211 aus J. W. 62, 288[9].

[5]) Staudinger zu § 544, III, 2e, RG u. Gruch 51, 937, OLG 16, 422, OLG aus Recht 06, 1194 Nr. 2825.

[6]) So Fuld 74/5 und Endemann § 168, N. 23.

[7]) Diese Auffassung ist mit Recht jetzt die herrschende: so Staudinger zu § 544, III 2d; Oertmann zu § 544, 2b; Plank zu § 544, 2b α; RGR zu § 544, 3; Tumpowsky S. 89; Schäfer a. a. O. S. 261; Mittelstein S. 270 (normale Gesundheit), RG 51 Nr. 50, RG aus JW 1906, 713 Nr. 9; RG aus D J Z 1911 S. 819.

wechselnden Bedürfnisse und gesundheitlichen Verhältnisse des jedesmaligen Mieters als maßgebend hinstellen. Dieser letztere Maßstab ist m. E. ganz unannehmbar. Es müßte sich dann der Vermieter regelmäßig über den Gesundheitszustand des Mieters, seiner Angehörigen und Angestellten — denn auch diese fallen unter § 544 — genau erkundigen, wenn er sich nicht der Gefahr einer sofortigen Kündigung aussetzen wollte; hierdurch wird eine schwankende Rechtsbasis geschaffen. Weiter ist auch noch zu bedenken, daß eine immerhin weitgehende Vorschrift, wie des § 544, nicht noch ausdehnend ausgelegt werden darf. Das tritt dadurch auch noch um so schärfer hervor, daß der § 544 nicht von einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit dieses Mieters spricht, sondern schlechtweg davon, daß die Benutzung der Räume mit einer Gefährdung der Gesundheit verbunden sei.

Hat der Mieter die Gesundheitsgefährlichkeit durch Sachverständige feststellen lassen, so hat ihm der Vermieter die dadurch entstandene Kosten zu ersetzen.[1])

Wenn nur einzelne Räume einer Wohnung die im § 544 bezeichnete Beschaffenheit besitzen, so wird eine sofortige Kündigung in der Regel für unzulässig zu erachten sein. Es wird daher in jedem Falle zu prüfen sein, ob die zu beanstandenten Räume für den Mieter eine derartige Bedeutung haben, daß dadurch für ihn die ganze Wohnung unbrauchbar wird.[2]) Die Gesundheitsgefährlichkeit der Mädchenräume z. B. muß auch genügen.[3])

Die Praxis versagt aber dem Mieter das hier behandelte Kündigungsrecht in den Fällen, in denen der gefährliche Zustand durch die eigenen schuldhaften Handlungen oder Unterlassungen des Mieters herbeigeführt, gewissermaßen durch diesen von außen hereingetragen worden ist.[4]) Hat z. B. der Mieter die Feuchtigkeit der Wohnung durch Waschen in derselben selbst verschuldet, so kann er wegen dieses vorhandenen Fehlers der Mietsache das Mangelrecht nicht geltend machen (vergl. § 324 BGB = allgemeine Grundsätze der Unmöglichkeit).

---

[1]) So Staudinger zu § 544, IV.

[2]) So Mittelstein S. 272; Neumann BGB. zu § 544, 3; Oertmann zu § 544, 2a; Beispiel; Schimmelbildung in 2 Schlafzimmern (J. D. R. 17, 544).

[3]) D. J. Z. 1911, S. 819; a. M. RG im Recht 05, 646 Nr. 2664 (erheblicher Teil der Wohnung).

[4]) Mittelstein § 37, 3b; Zirndorfer S. 74; Schäfer a. a. O. S. 261; Enneccerus § 350 VI; Plank zu § 544, 2b; Oertmann zu § 544, 6a; Tumpowsky S. 201; O. L. G. aus Recht 1908 Nr. 3246; K. G. 20, 106 (Schuld auf beiden Seiten.)

Zu dem Verschulden des Mieters rechnet auch das der Personen, welches der Mieter gemäß § 278 zu vertreten hat, also z. B. seiner Kinder und Dienstboten.

Da die Anzeigepflicht, wie wir in § 2 des zweiten Abschnittes sahen, sich auch auf gemeinsame Räume (Treppen, Flure) erstreckt, so kann schon ein kleines Versehen für den Mieter schwere Folgen haben.

Ist also die Dienstwohnung durch Verschulden des Wohnungsinhabers unbrauchbar geworden, so kann dieser nicht aus § 544 BGB die Wohnung verlassen, sondern er ist an die Bestimmungen des Regulativs gebunden, auch wenn er zum Auszug sich genötigt sieht, im Mietverhältnis würde der Mietvertrag weiter bestehen und der Mietzins müßte weitergezahlt werden.

§ 4.

Beweislast und Verjährung der Ansprüche des Wohnungsinhabers aus dem Mietrecht (§§ 1—3).

Die in dem dritten Abschnitt behandelten Mängelansprüche muß der Mieter beweisen, wenn er Schadenersatz verlangt und zwar trifft ihn die Beweislast, daß er den behaupteten Mangel erlitten hat, daß er auch für den Schaden dieses Mangels die Ursache war und daß der Mangel schon z. Zt. des Vertragsschlusses bestand oder daß der Vermieter die schädigenden Umstände zu vertreten hat.[1]) Will der Vermieter sich damit verteidigen, daß der Mieter den Zustand verschuldet hat, oder daß er nicht hat Abhilfe treffen können, da der Mieter keine Anzeige gemacht (§ 545 BGB), so muß dies der Vermieter beweisen.

Die Rechte des Mieters aus dem § 538 Abs. 2 verjähren auf Grund des § 558 Abs. 1 innerhalb 6 Monaten und zwar beginnt die Verjährung hier mit der Beendigung des Mietverhältnisses (§ 558 Abs. 2 BGB).[2]) Bezüglich aller anderen Ansprüche gilt, da hier keine besondere kurze Verjährungsfrist festgestellt ist, auf Grund des § 195 die regelmäßige Verjährungsfrist von 30 Jahren, die gemäß § 198 mit der Entstehung des Anspruchs zu laufen beginnt.[3])

Das sofortige Kündigungsrecht auf Grund des § 544 BGB unterliegt überhaupt keiner Verjährung[4]), da nach dem Gesetzbuch nur wirkliche Ansprüche verjähren können.[5])

---

[1]) So Leonhard, Beweislast S. 395; Staudinger zu § 538, III; Mittelstein S. 244 und 273 und Tumpowsky S. 50.

[2]) Enneccerus § 352, 3; Mittelstein § 61 u. Tumpowsky S. 54.

[3]) Enneccerus § 352, 4.

[4]) R. G. R. zu § 544 (fristlose Kündigung); Tumpowsky S. 97.

[5]) Vergl. §§ 194 ff BGB.

§ 5.
Bei Verletzung der Vorschrift des § 618 BGB. (die Haftung des Dienstberechtigten für schlechte Räume).

Bis jetzt habe ich hauptsächlich Grundsätze aus dem Mietrecht des BGB angeführt, die auf das an und für sich öffentlich-rechtliche Dienstwohnungsverhältnis angewandt werden können.

Während über diese zivilrechtlichen Ansprüche aus Dienstwohnungen recht wenig in dem Schrifttum und der Rechtsprechung zu finden ist, liegen über Anwendung der Vorschriften des zivilrechtlichen Dienstvertrages, insbesondere des § 618 BGB, auf das Beamtendienstverhältnis bezw. auf die Dienstwohnung mehrere Abhandlungen vor; auch sind eine Reihe von Reichsgerichtsentscheidungen ergangen, die den § 618 BGB sinngemäß anwenden.

Zu Anfang meiner Arbeit habe ich bereits ausgeführt, daß der Staatsbeamte zunächst und hauptsächlich ein Glied des öffentlichen Organismus und deshalb dem öffentlichen Recht unterstellt ist. Das schließt aber nicht aus, daß soweit wie privatrechtliche Verhältnisse in Frage kommen, und die Landesgesetzgebung nichts anderes bestimmt — vergl. Art. 80 E. G. BGB — die Vorschriften des privatrechtlichen Dienstvertrages und damit auch § 618 BGB direkt oder entsprechend Anwendung finden. Da es sich nun bei der Frage, ob der Staat einen Beamten für einen ihm aus der mangelhaften Beschaffenheit einer Dienstanlage zugestossenen Schaden haftet, um rein persönliche, sich mit dem öffentlichen Recht in keiner Weise berührende Ansprüche handelt und abweichende Bestimmungen der Landesgesetzgebung, wenigstens in Preußen, nicht bestehen, so liegt m. E. kein Grund vor, den § 618 BGB von der Anwendung auf das Staatsdienstverhältnis auszuschließen.[1])

---

[1]) So namentlich Hilse im Arch. f. öff. R. Bd. 19, S. 186—189; Staudinger § 618 Anm. II b und Vorbem. zu § 611 ff, Anm. II 5; R. G. R. zu § 618, Anm 1; Crome Syst. d. B. R. § 257, 4a; Enneccerus § 369, Anm. C; Wolf BGB. zu § 618, Anm. 6; Neumann BGB. Vorb. zu § 611 ff, Anm. IV; Müller, Rechtscharakter des § 618 (Diss.), S. 41 ff. Vergl. auch R. G. in großer Anzahl, so R. G. 31, 255 ff RG 31, 255 ff. 63, 430; aus J W. 08, 448, aus Recht 1912, Nr. 1462, aus Gruch 48 S., 346 ff. und 904 ff., aus Leipz. Ztg. 16, 1102, aus Pr. Verw.-Blatt, Jahrg. 29, S. 836; ferner: R. G. aus Gruch 61, 663 / „ R. G. aus Recht 17, 95 / „ R. G. aus Warn E. 17, 73 } zur Ausfüllung der Lücken des Beamtenrechts ist § 618 herangezogen, a. M. Hartmann (nochmals der § 618 BGB und das Beamtenverhältnis in Leipz. Ztg. 18. Sp. 309 ff), der die Uebergabe von Diensträumen u. Gerätschaften an Beamte als einen Verwaltungsakt ansieht und § 618 ablehnt, da der Beamte durch die gesetzliche Unfallfürsorge ausreichend geschützt sei.

Wiederholt wurde in der Literatur der grundlegende Wesensunterschied zwischen dem öffentlich-rechtlichen Beamtenverhältnisse, bei dem Gewaltinhaber und Gewaltunterworfene sich gegenüberstehen, und dem bürgerlich-rechtlichen Dienstverhältnisse, bei dem auf gleicher Rechtsstufe befindliche Personen in einem Vertragsverhältnisse sich gegenüberstehen, voll gewürdigt und berücksichtigt, man hob aber hervor, daß der für das bürgerliche Recht in § 618 zur Anmeldung gebrachte allgemein sozialpolitische Rechtsgedanke auch auf dem Gebiete des öffentlichen Rechts für das Beamtenverhältnis maßgebend sein müßte.

So werden insbesondere Dienstwohnungen der Staatsbeamten auch unter § 618 BGB. zu rechnen sein;[1]) denn Dienstwohnungen werden ihren Inhabern regelmäßig gerade mit Rücksicht auf die Verrichtung, in vielen Fällen geradezu deshalb gewährt, weil ihr Inhaber ohne eine solche — z. B. wegen Fehlens geeigneter Privatwohnungen — seine Dienste überhaupt nicht verrichten könnte. Denken wir hier z. B. an das Bahnwärterhaus, die Dienstwohnung des Gefangenenaufsehers usw. Entsteht dem Inhaber einer Amtswohnung infolge der gesundheitsgefährlichen Beschaffenheit der Wohnung ein Schaden, so ist daher § 618 entsprechend anwendbar.

Hiernach hat der Dienstberechtigte Räume, Vorrichtungen oder Gerätschaften, die er zur Verrichtung der Dienste zu beschaffen hat, so einzurichten und zu unterhalten, und Dienstleistungen, die unter seiner Anordnung oder seiner Leitung vorzunehmen sind, so zu regeln, daß der Verpflichtete gegen Gefahr für Leben und Gesundheit soweit geschützt ist, als die Natur der Dienstleistung es gestattet (allgemeine Verpflichtung zur Fürsorge = Abs. 1, § 618.)[2])

Erfüllt der Dienstberechtigte die ihm in Ansehung des Lebens und der Gesundheit des Verpflichteten obliegenden Verpflichtung nicht, so finden auf seine Verpflichtung zum Schadenersatze die für unerlaubte Handlungen geltenden Vorschriften der §§ 842—846 BGB entsprechend Anwendung,

---

[1]) Enneccerus § 366, 2 a, (Note 7) und § 369 C, Anm. 2, so auch ständige Rechtsprechung des RG 71, 246 f; 91, 21 ff; aus J. W. 1911, S. 757, Nr. 13, aus Recht 09, II Nr 1987, 12 Nr. 1462, 1772. Pr. V.-Bl. 27, S. 488 l; 33 S. 555 (Lehrerdienstwohg.), vergl. Pr. V.-Bl. 32. S., 101 l: Daß eine Dienstwohnung die Gesundheit nicht schädigen darf, ist ebenso sicher wie daß der Beamte seinen Gehalt nicht in ungültigen 100 M. Scheinen anzunehmen braucht.

[2]) Die besondere Fürsorgepflicht des Abs. 2 des § 618 kommt hier nicht in Betracht, so auch RG. 71, S. 246.

welche dem durch eine unerlaubte Handlung Verletzten bezw. den Familienangehörigen eines Getöteten einen Anspruch auf dauernde Rente gewährleisten.

Wenden wir diese Bestimmungen auf das Dienstwohnungsverhältnis entsprechend an, so muß das Reich, der Staat, die Gemeinde als Dienstberechtigte und der von einer derselben eingesetzte Beamte als Dienstverpflichteter im Sinne des § 618 BGB gelten. Demgemäß ist die gesundheitsschädliche und lebensgefährliche Beschaffenheit der dem Beamten übergebenen Dienstwohnung wohl geeignet, einen Entschädigungsanspruch zu begründen, wenn ein Kausalzusammenhang zwischen diesem und der Erwerbsfähigkeit des Beamten beeinträchtigende Störung der körperlichen oder geistigen Unversehrtheit nachgewiesen werden kann.

Zu den Räumen im Sinne des § 618 rechnen nicht nur die eigentlichen Wohn- und Arbeitsräume, sondern auch Wege, Gänge, Treppen, Leitern, Kellern, Höfe, Abortanlagen usw.[1])

Für § 618 gilt auch der allgemeine Grundsatz, daß der Schuldner Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Der Begriff des Vorsatzes ist im Gesetz nicht bestimmt, sondern seine Bestimmung der Wissenschaft überlassen. Es bedarf hier jedoch keines Eingehens auf diese Streitfrage, da eine vorsätzliche Verletzung der im § 618 normierten Pflichten für das Dienstwohnungsverhältnis garnicht vorkommen wird. Viel wichtiger und für den § 618 praktischer ist der Begriff der Fahrlässigkeit. Fahrlässig handelt nach § 276 BGB, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer acht läßt. Von dem Dienstberechtigten wird nicht mehr verlangt, als was erforderlich ist. Hat daher der Dienstherr alle Einrichtungen getroffen, die vernünftigerweise gefordert werden können und die geeignet sind, den Dientsverpflichteten vor Gefahr für Leben und Gesundheit zu schützen, so hat er seine Verpflichtung aus § 618 erfüllt und ist, wenn der Dienstpflichtige verunglückt, von der Haftung befreit.[2])

Ein Verschulden des Dienstherrn wir für den Einzelfall zu prüfen sein,[3]) da es im wesentlichen Tatfrage bleibt.

---

[1]) Vergl. Zybell § 618 (Diss.) S. 21 u. Note 18 mit Literaturangaben; Planck zu 618, 2c; R. G. R. zu § 618, 2; ferner RG aus J. W. 1910 148[10]; v. 21. 1. 08 II 242/07 cit. bei R. G. R. zu § 618, 2 (Flure); Gruch 48, 346 (Zugang zum Abort) aus J. W. 1910, 2806 (Zugang zum Keller).

[2]) Vergl. Seuff Arch. 57, Nr. 171; 60 Nr. 207; O. L. G. 10 S. 179 f.

[3]) Planck zu § 618, 40; Müller (§ 168) S. 88; Oertmann zu § 618, 2c; Gruch 48, 904 u. Recht 03, 527.

Seitdem die vertragliche Haftung des Dienstberechtigten für Erfüllung seiner Schutzpflicht durch § 618 eingeführt ist, hat der Staat das Verschulden von Personen, denen er sich zur Erfüllnng seiner Verbindlichkeit bedient, in gleichem Umfange zu vertreten, wie eigenes Verschulden (§ 278 BGB).[1]) Der Staat haftet für seine Organe gemäß §§ 31, 89 BGB, da er sich auf der Privatrechtssphäre bewegt[2]); er kann sich nicht nach Maßgabe des § 831 BGB entlasten. Es werden deshalb auch nicht die Grundsätze über Haftung der Beamten aus §§ 839, 841 BGB in betracht kommen können.[3])

Da die Verpflichtung des Staates als Dienstberechtigter auf einem Vertrag beruht, so finden die allgemeinen Vorschriften über Verträge auch Anwendung. So gilt namentlich für die Verjährung der § 195 BGB — die 30jährige Frist — und nicht der § 852 BGB mit seiner dreijährigen.[4])

Haftet nun auch der Staat, wenn Familienangehörige des Inhabers einer Dienstwohnung durch die gesundheitsgefährliche Beschaffenheit der Räume erkranken oder Schaden erleiden?

Dies wird m. E. zu bejahen sein; denn der Beamte, der eine Dienstwohnung erhält, ist auch berechtigt, seine Familie in die Wohnung aufzunehmen. Da er im Interesse der Aufrechterhaltung der Familiengemeinschaft den Aufenthalt in der Dienstwohnung mit ihnen teilen muß, wird auch ihnen gegenüber die Fürsorgepflicht des Staates aus § 618 Platz greifen müssen. Die Wohnung des Beamten hat als einheitlich ganzes zu gelten, nur so erfüllt sie ihren Zweck. Auch der Staat darf die berechtigten Familieninteressen nicht vernachläßigen.[5]) Mit Recht verweisen die Gründe der Reichsgerichtsentscheidung auf die ähnliche Bestimmung des Mietrechts (§ 538 BGB) hin; erleiden nämlich, wie ich bereits oben ausführte, die Familienangehörigen des Mieters einer Wohnung durch die vom Mieter zu vertretende gesundheitsschädliche Beschaffenheit der Wohnräume Nachteile, so kann der Mieter wegen des ihm selbst hieraus entstandenen Schadens den Vermieter haftbar machen.[6]) In der Regel wird aber der Mieter auch für seine geschädigten Angehörigen Ersatz vom Vermieter verlangen können.

---

[1]) Vergl. Müller (Diss.) S. 99 f. u. Zybell (Diss.) S. 46 f.
[2]) R. G. R. zu § 89 Anm. 1.
[3]) So auch Hilse a. a. O. S. 189.
[4]) Müller (§ 618) S 100; so auch RG aus Recht 1906 Nr. 25 S. 49.
[5]) So insbes. RG 91, 21 ff.; Pr. V. Bl. 20, 481.
[6]) Vergl. R G 77, 99, insbes. S. 101.

Ohne eine solche Ausdehnung der Vertragspflicht des Vermieters blieben für die Angehörigen nur die Schadenersatzansprüche aus unerlaubter Handlung übrig, die immer ein Verschulden des Schädigers voraussetzen.

Auch bei dem Dienstvertrag muß man aus gesundem Rechtsgefühl annehmen, daß der Dienstverpflichtete, dem vom Dienstherrn eine Familienwohnung überlassen wird, von diesem verlangen kann, daß seine Angehörigen durch sachgemäße Einrichtungen und Unterhaltung der Wohnräume ebenso geschützt werden wie er selbst, und daß neben seinem eigenen Recht auch ihnen ein selbständiges Recht hierauf zustehe.[1]) Das gilt umsomehr von Dienstwohnungen, zumal der Beamte und seine Angehörigen die für den Mieter oder Dienstverpflichteten und deren Angehörigen bestehenden Wahlfreiheit in bezug auf die Benutzung der Wohnung nicht besitzen und sie sich dem Gebrauch auch nicht entziehen können.

Während an sich die Art und der Umfang des Schadens nach §§ 249 ff BGB zu bemessen wäre, greift jedoch der Abs. 3 des § 618 ein, der bestimmt, daß auf die Verpflichtung zum Schadenersatz die für die unerlaubten Handlungen geltenden Vorschriften der §§ 842—846 entsprechend Anwendung finden. Die Rechtsnatur des Anspruchs wird hierdurch nicht geändert; der Anspruch bleibt ein Anspruch aus einem Vertrag, nur sein Inhalt soll sich nach den strengeren Vorschriften der unerlaubten Handlung richten. Nur soweit wird der Anspruch einem Anspruch aus unerlaubter Handlung gleichgeachtet.

Hiernach erstreckt sich die Verpflichtung zum Schadensersatz auch auf Nachteile, die die Handlung für den Erwerb oder das Fortkommen des Verletzten herbeiführt. (§ 842 BGB).

Wird infolge einer Verletzung des Körpers oder der Gesundheit die Erwerbstätigkeit des Verletzten aufgehoben oder gemindert oder tritt eine Vermehrung seiner Bedürfnisse ein, bedarf z. B. der Verletzte dauernder Pflege, so ist ihm durch Entrichtung einer vierteljährlich im Voraus zu zahlenden Geldrente, deren Höhe im Streitfalle vom Gericht unter Würdigung aller Umstände nach freier Ueberzeugung zu bemessen ist, Ersatz zu leisten (§ 843, Abs. 1,

[1]) So auch Enneccerus § 366 Anm. 8, der diesen Schutz allgemein auf Gehilfen der Dienstverpflichteten ausdehnt, wenn solche dem wirklichen und mutmaßlichen Willen des Dienstberechtigten gemäß herangezogen worden sind; vergl. Hahn, Gruch 45, S. 217 f., Recht 1908 Nr. 727 und O. L. G. 24, 370.

760 BGB, 287 ZPO). Die Klage auf Zahlung der Rente kann auch auf die erste nach Erlaß des Urteils fällig werdenden Leistungen gerichtet werden (§ 258 Z. P. O.)

Statt der Rente kann der Verletzte eine Abfindung in Kapital verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, z. B., wenn nach dem Gutachten der Aerzte eine einmalige Abfindung von günstigem Einfluß auf den Zustand des Verletzten sein würde.[1]) (§ 843, Abs. 3 BGB).

Neben dem Verletzten ist unter Umständen auch ein Dritter ersatzberechtigt.

1. Im Falle der Tötung sind demjenigen, der die Beerdigungskosten zu tragen hat,[2]) diese zu ersetzen (§ 844, Abs. 1).
2. Personen, denen der Getötete kraft Gesetzes (nicht Vertrags)[3]) unterhaltspflichtig war, wie Eltern, Kinder, Ehegatten oder zu denen er in einem Verhältnisse stand, kraft dessen er ihnen unterhaltspflichtig werden konnte, sind, wenn ihnen infolge der Tötung das Recht auf den Unterhalt entzogen ist, durch Entrichtung einer Geldrente zu entschädigen, auf die oben angeführten Vorschriften des § 843 Abs. 2—4 entsprechende Anwendung finden. Diese Rente ist solange zu leisten, als der Getötete während der mutmaßlichen Dauer seines Lebens zur Gewährung des Unterhalts verpflichtet gewesen wäre. Die Verpflichtung tritt auch dann ein, wenn der Unterhaltsberechtigte zur Zeit der Verletzung noch nicht geboren, aber bereits erzeugt war (§ 844 Abs. 2 BGB).
3. Im Falle der Tötung wie auch in dem Falle der Verletzung des Körpers oder der Gesundheit ist auch derjenige ersatzberechtigt, dem der Verletzte kraft Gesetzes zur Leistung von Diensten in dessen Hauswesen verpflichtet war. Die Ersatzpflicht umfaßt die Nachteile, die der Dritte durch die Entgehung der Dienste erleidet und regelt sich im einzelnen nach dem § 843 Abs. 2—4 (§ 845 BGB).

Diese Vorschrift ist namentlich im Verhältnis von Eltern zu ihren Kindern (§ 1617 BGB), angenommener Kinder = § 1757, unehelicher Kinder = § 1705, oder im Verhältnis des Ehemanns zu seiner Ehefrau (§ 1356 Abs.

[1]) So R. G. R. zu § 843, Anm. 7; RG. 73, 418, J. W. 09, 157[14].
[2]) Vergl. die §§ 1580 Abs. 3, 1615 Abs. 2, 1713 Abs. 2 u. 1968 BGB.
[3]) So Planck zu § 844. Anm. 3; a. M. R. G. R. zu § 844, 3 und Staudinger zu § 844 III, A, 1, b.

2 BGB) von Bedeutung [1]), z. B. der Ehemann ist gezwungen, eine Aushilfe zu nehmen, um an Stelle der Ehefrau den Haushalt zu führen. Daß auch dieser Schaden in gleicher Weise wie in den Fällen des § 844 ersetzt wird, erscheint mir als billig.

Trotz der selbständigen Natur der Ansprüche dieser dritter Personen findet auf diese Ansprüche, wenn ein Verschulden des unmittelbar Verletzten bei der Entstehung des Schadens mitgewirkt hat, § 254 BGB entsprechend Anwendung (§ 846 BGB).[2])

Wenn auch die Schadenersatzpflicht in dem oben besprochenen Abs. 3 des § 618 geregelt ist, so kommen, soweit dafür noch Raum ist, die allgemeinen Vorschriften über den Umfang des Schadenersatzes bei Verletzung von Vertragspflichten zur Anwendung (§§ 249 ff BGB). Namentlich werden hierauf die Ansprüche auf Ersatz der Kosten der unmittelbaren Heilung begründet.

Aus demselben Grunde findet mitwirkendes Verschulden der Beschädigten nach § 254 BGB, gegebenenfalls in Verbindung mit § 846, auf den § 618, Abs. 3 verweist, Berücksichtigung.[3])

Hat hiernach bei der Entstehung des Schadens ein Verschulden des Beschädigten mitgewirkt, so hängt die Verpflichtung zum Ersatze wie auch der Umfang des zu leistenden Ersatzes von den Umständen, insbesondere davon ab, inwieweit der Schaden vorwiegend von dem einen oder anderen Teile verursacht worden ist.

Da die Grundlage des Schadenersatzanspruches ein Vertrag bildet, so liegt es Dienstpflichtigen (Beamten) ob, zu beweisen, daß der Dienstberechtigte (Staat) die erforderlichen Vorkehrungen nicht getroffen hatte,[4]) während der Staat, wenn er sich auf eigenes Verschulden des Beamten beruft, die das Verschulden begründete Tatsachen zu beweisen hat.[5])

Zweifelhaft ist, ob der Geschädigte auch für fremdes Verschulden haftet, ob z. B. dem zu Schaden gekommenen Kind ein Verschulden auch seines elterlichen Gewalthabers

---

[1]) So R. G. R. zu § 845, Anm 2; Plank zu § 845, Anm. 1, insb. wird die verletzte Ehefrau neben dem Anspruch aus 823, 842, 843 noch Schmerzensgeld nach § 847 verlangen können. (R. G. R. zu § 845, Anm. 4).

[2]) So Planck zu § 846 und RG 55, S. 24 f.

[3]) S. Planck zu § 618, 4c; R. G. R. zu § 618, 7; Oertmann zu § 618, 4c; Neumann zu § 618, 3 und RG 10, 280.

[4]) So auch RG in Seuff A 40, Nr. 231; 43 Nr. 256, RG in Gruch 29, 385.

[5]) So Staudinger zu § 254, Anm. 6; Cohn in Gruch 43, 129 f; a. M. Leonhard Beweislast S. 347.

zur Last fällt. Im letzten Satz von Abs. 2 des § 254 BGB steht zwar, daß der § 278 zur entsprechenden Anwendung käme. Hiernach hat der Schuldner ein Verschulden seines gesetzlichen Vertreters in gleichem Umfange zu vertreten wie eigenes Verschulden. Mit einer Streitfrage haben wir es hier zu tun, ob sich dieser letzte Satz auf den ganzen § 254 BGB bezieht oder nur als Zusatz zum Abs. 2 gilt.

M. E. dürfte die Ansicht einiger Schriftsteller,[1]) die die Anwendung des § 278 nur auf den Abs. 2 § 254 beschränken, zu verwerfen sein. Die analoge Anwendung des § 278 BGB ist allerdings nur für die Fälle des 2. Absatzes (§ 254) direkt ausgesprochen; allein, was im Falle der Nichtabwendung oder Nichtminderung des Schadens und im Falle der Nichtbenachrichtigung über die Gefahr eines besonders hohen Schadens gilt, das muß auch auf den Fall der Mitverursachung des Schadens (Abs. 1 im § 254), zur Anwendung kommen. Weiter sei noch hervorgehoben, daß hier nur ein Redaktionsfehler vorliegen kann; denn sowohl die Eingangsworte des Abs. 2 „Dies gilt auch" als auch der Inhalt der Gesetzbestimmung lassen deutlich erkennen, daß Abs. 2 § 254 keine besondere Bestimmung trifft, sondern nur Beispiele eines Verschuldens des Beschädigten heraushebt. So auch die H. M.[2])

Der § 278 soll entsprechend angewandt werden, sodaß man anstelle des Wortes „Schuldner" sinngemäß der „Beschädigte" setzen muß.[3])

Nach § 619 BGB ist die behandelte Gesetzvorschrift zwingender Natur, mithin auf bereits bestehende Dienstverhältnisse anwendbar.[4]) Deshalb kann auch der Beamte auf diesen Schutz nicht verzichten, wie das mit Recht vom Reichsgericht[5]) ausgeführt wird.

Ein Lehrer kommt auf der schadhaften Treppe seiner Dienstwohnung zu Fall und verlangt Ersatz für den erlittenen Schaden von der Gemeinde. Diese glaubt aber, der Lehrer könne sich auf die Fürsorgepflicht des § 618 nicht mehr

[1]) Endemann a. a. O. § 132, Anm. 25, wonach sich der § 278 nur auf rechtsgeschäftliche Verbindlichkeiten beziehen soll — Cohn Gruch 43, 118; Feder S. 51; O. L. G. 2, 456 f.

[2]) Enneccerus a. a. O. § 326, Anm. 11; Traeger, Kausalbegriff S. 431; Staudinger zu § 254, Anm. 5; Planck zu § 254, Nr. 5, Abs. 1; Oertmann zu § 254, Anm. 5 a; R. G. R. zu § 254, 1, Abs. 1; Neumann zu § 254, 5 a; Schroeder im Arch. ziv. Praxis 95, 302; Dungs, Gruch 54, 547; RG. 62, 108; 75, 114; O. L. G. Cassel v. 6. 5. 07 aus Seuff A. 63, 147 ff.

[3]) Planck zu § 254, Anm. 4; Oertmann zu § 254, Anm. 5, b d; Staudinger zu § 254, Anm. 4.

[4]) Vergl. Pr. V.-Blatt 27. S., 488 l.

[5]) RG 63, 430; vergl. auch P. V.-Bl. 33, S. 555.

berufen, da durch seinen Antrag auf Bewilligung einer Teuerungszulage, die ihm auch bewilligt wurde, ihre Aufhebung oder Beschränkung erfolgt sei.

Mit dem Schadenersatzanspruch aus § 618 BGB können solche auf Grund der Vorschriften der unerlaubten Handlung im allgemeinen nicht konkurrieren; denn wo es sich um Verletzung vertraglicher Pflichten handelt, ist keine „unerlaubte" Handlung im Sinne der §§ 823 ff BGB gegeben. Doch kann eine unerlaubte Handlung und damit auch eine Haftung für Schadenersatz in Frage kommen, soweit es sich um Verletzung anderer als Vertragspflichten handelt. Diese weitergehende außervertragliche Haftung ist z. B. begründet bei dem Anspruch des Lehrers wegen dem ordnungswidrigen Zustand der Dienstwohnung, in der die Gemeinde im Hinblick auf die dienstlichen Beziehungen zwischen Lehrer, Schülern und deren Eltern einen Verkehr eröffnet hat.[1])

Ueber diese Ansprüche Dritter gegen den Staat siehe den fünften Abschnitt des Hauptteils meiner Arbeit.

Vierter Abschnitt.

Ansprüche des Wohnungsinhabers gegen Dritte.

§ 1.

Der Inhaber einer Dienstwohnung als Besitzer.

Das Dienstwohnungsverhältnis ist, wie wir sehen, ein mietähnliches Gebilde, auf das verschiedene Grundsätze aus dem Mietrecht des BGB Anwendung finden.

Der Mieter erwirbt durch Ueberlassung der Mieträume die Erlangung der tatsächlichen Gewalt über die Sache, eine Gewalt, die er gemäß § 536 beanspruchen kann, und er wird somit nach § 854. Abs. 1 unmittelbarer Besitzer, während der Vermieter den mittelbaren Besitz behält (§ 868 BGB). In gleicher Weise erlangt auch der Beamte mit Uebergabe der Dienstwohnung den unmittelbaren Besitz, der Staat bleibt mittelbarer Besitzer.[2])

§ 2.

Die Besitzklagen gemäß §§ 858 ff., insbes. § 862 (Besitzstörungsklage) in Verbindung mit §§ 823 ff. BGB.

Vermöge des Besitzrechtes darf der Inhaber einer Dienstwohnung sich verbotener Eigenmacht (§ 858)[3])

[1]) So R. G. R. zu § 618, 9; RG. Warn 1912, Nr. 250.

[2]) Vergl. Enneccerus II. 1 § 8 (der Staat genießt nur beschränkten Besitzesschutz gem. § 869).

[3]) § 858 sagt zur Definition der verbotenen Eigenmacht: „Wer dem Besitzer ohne dessen Willen den Besitz entzieht oder ihn im Besitze stört, handelt, sofern nicht das Gesetz die Entziehung oder die Störung gestattet, widerrechtlich",

mit Gewalt erwehren (§ 859 Abs. 1 BGB), also Selbsthilfe üben.[1])

Wird z. B. dem Beamten der Besitz einer Dienstwohnung oder eines Teils derselben (§ 865 BGB) durch verbotene Eigenmacht entzogen — was heute bei den unruhigen Zeiten nicht ausgeschlossen ist — so darf er, aber nur sofort nach der Entziehung sich des Besitzes durch Entsetzung des Täters wieder bemächtigen (§ 859 Abs. 3).

Oefter kann es aber vorkommen, daß der Wohnungsinhaber durch verbotene Eigenmacht eines Dritten im Besitze gestört wird (§ 862 BGB); hier steht ihm auch der Klageweg offen, indem er binnen der Ausschlußfrist eines Jahres (§ 864) auf Beseitigung der Störung — wenn weitere Störungen zu besorgen sind — auf Unterlassung klagt.[2]) Diese Besitzstörungsklage hat der Dienstwohnungsinhaber namentlich auch gegen Bewohner desselben Hauses, welche von ihren Räumen einen Gebrauch machen, der über das gewöhnliche, vom Nachbar zu duldende Maß hinausgeht.[3])

Besitzstörung ist nicht schon jede Beeinträchtigung des Wohnungsinhabers im Gebrauch der Amtswohnung; es muß sich um einen nicht nur ganz vorübergehenden Eingriff in die Gewalt über die Räume handeln.[4]) Deshalb liegt eine Besitzstörung vor, wenn ein Dritter wiederholt die Räume des Inhabers (z. B. den Hofplatz usw.) unberechtigt betritt oder benutzt. Auch durch die Zuführung von Geräuschen[5]), wie Kindergeschrei, Tiergebrüll[6]), Klavier- oder Trompetenlärm, Erschütterungen, Gerüche und dergl., d. h. also Störungen und Beeinträchtigungen durch sogen. Immissionen (§ 906), die öfter vorkommen, kann eine Besitzstörung verursacht werden. Hierbei sind natürlich die örtlichen Verhältnisse stets zu berücksichtigen.[7])

Zur Begründung seines Anspruchs hat der Dienstwohnungsinhaber zu beweisen, daß ihm infolge der verbotenen Eigenmacht des Dritten der Besitz entzogen oder

---

[1]) Vergl. § 227 BGB. (Notwehrhandlung)

[2]) So Merk a. a. O. Bad. Not.-Zeitschr. 1912 Nr. 4; Loewe S. 87; Borcherdt § 62; Mittelstein § 108, 5 u. 7; Volkmar in D. J. Z. 01, 382; R. G. 60 Nr. 2.

[3]) Vergl. Brückner S. 76 Note 7; Mittelstein S. 703. Gegen Lärm auf gemeinschaftlichen Treppen, Fluren usw. hat der einzelne Mieter keine Besitzklage, da hier Besitzer der Staat als Vermieter bleibt (Mittelstein § 108 Note 29).

[4]) So Staudinger (7) zu § 858 II 2a.

[5]) Tumpowsky S. 37.

[6]) Vergl. Enneccerus II 1 § 17 Anm. 4; RG 55, 55 ff.

[7]) Zirndorfer S. 67.

daß er in seinem Besitz gestört wurde. Nur die Abwehrlast trifft den Gegner, den Beklagten.[1])

Schadenersatz nur wegen Besitzentziehung oder Besitzstörung kann gemäß der §§ 987 ff., 992, 993 BGB beansprucht werden.[2]) Das schließt aber nicht aus, daß der Geschädigte auch wegen der in dem Eingriff in den Besitz liegenden „unerlaubten Handlung" (§§ 823, 826 BGB) Schadenersatz verlangen kann; denn der durch die eben behandelten Sondervorschriften gewährte Besitzschutz läßt durchaus Raum für Anwendung des § 823.[3]) Ob dessen Absatz 1 oder 2 hier Anwendung findet, ist streitig, im Ergebnis aber ohne Bedeutung; das Reichsgericht hat beide Absätze für anwendbar erklärt.[4]) Auf Grund einer unerlaubten Handlung kann der Wohnungsinhaber, wenn sein Besitz schuldhaft widerrechtlich verletzt wird, Schadenersatz beanspruchen, auch, falls mit weiteren Eingriffen zu rechnen ist, auf Unterlassung klagen.

Daß der Schutz des § 826 BGB dem Wohnungsinhaber zur Seite steht, ist selbstverständlich.

Im übrigen ist der Wohnungsinhaber zur Erhebung der Besitzklage gegen Dritte nicht verpflichtet, kann das vielmehr dem Staate überlassen, der dem Beamten den vertragsmäßigen Gebrauch der Dienstwohnung zu gewähren hat. Nur die Anzeige von Eingriffen Dritter liegt ihm gegenüber dem Staate ob.

M. E. wird der Wohnungsinhaber auf Grund des Dienstwohnungsverhältnisses oft sogar weitergehenden Schutz vom Staate verlangen können als von dem Besitzstörer.[5])

Fünfter Abschnitt.

Die Ansprüche Dritter gegen den Staat.

§ 1.

Die Haftung für Verkehrssicherheit im allgemeinen. (§ 823 BGB).

Das Bürgerliche Gesetzbuch kennt keine Bestimmung, die die Haftung für Verkehrssicherheit direkt ausspricht, wohl aber hat die ständige Rechtssprechung[6]) folgenden

---

[1]) Leonhard, Beweislast S. 410.

[2]) Mittelstein S. 700.

[3]) Ebenso Staudinger (7) zu § 861, 862 unter I, 5; Oertmann zu § 823, 2e.

[4]) RG. 59, 328 — RG. aus Recht 1910, Nr. 1251 (wendet Abs. 1 an).

[5]) Vergl. Mittelstein S. 704.

[6]) R. G 52, 373; 54, 53, 68, 358; R. G. aus Recht 1911 Nr. 3314; aus J W 1912. 138 Nr 19, aus Recht 1912 Nr. 867, s. auch Mittelstein S. 201.

Rechtssatz geschaffen: „Jeder, der als Eigentümer oder sonst Verfügungsberechtigter in einem Gebäude oder auf einem Grundstück (Wege, Plätze usw.) einen Verkehr für andere eröffnet, hat für verkehrssichere Beschaffenheit zu sorgen und den durch die Sache verursachten Schaden insoweit zu tragen, als er diesen bei billiger Rücksichtsnahme auf die Interessen der anderen hätte verhüten können und bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt verhütet hätte." [1]) Diese Sicherungspflicht ist eine öffentlich-rechtliche;[2]) dies schließt aber eine privatrechtliche Haftung nicht aus.[3])

Einen Verkehr eröffnen z. B. Hauseigentümer, Vermieter, Gastwirte, politische Gemeinden auf Straßen usw.

Was als Pflicht des bürgerlichen Hausbesitzers anzunehmen ist, gilt in erhöhtem Maße für öffentliche Behörden hinsichtlich ihrer Dienstgebäude usw., wie Bahnhöfe, Postämter, Gerichtsgebäude, Schulen usw.,[4]) in denen sich in der Regel auch Dienstwohnungen der Beamten befinden.

Diese Verkehrssicherungspflicht wird vor allem dem Staate obliegen bezüglich der einer gemeinsamen Benutzung dienenden Gebäude und Grundstücksteile, wie Treppen, Gänge, Flure, Korridore, Waschküche usw.; sie beschränkt sich nicht nur auf die Beleuchtung, sondern gilt für den Zustand der bezeichneten Orte schlechthin, z. B. für die Festigkeit der Treppenstufen, für Beseitigung der Winterglätte.

Kommt dabei eine Person zu Schaden, die nicht im Hause wohnt, aber dort verkehrt, z. B. ein in das Haus gerufener Arzt, so gilt dies als „unerlaubte Handlung", fahrlässige Körper-bezw. Gesundheitsverletzung (§ 823 BGB)[5])

Es gibt aber auch Dienstwohnungen, wo der Staat auch für die Verkehrssicherheit des ganzen Hauses oder der Teile, die er dem Dienstwohnungsinhaber überlassen hat, haftet. Dies trifft zu bei der Lehrerdienstwohnung. Die dienstliche Stellung des Lehrers bringt es nämlich mit sich, daß ihn die Schüler und deren Eltern in seiner Wohnung sprechen müssen. Auch für diese Personen hat der Staat oder die Gemeinde einen Verkehr im Hause und auf den Treppen eröffnet.[6])

---

[1]) So (wörtlich) Delius in D. J. Z. 1914 Sp. 206
[2]) s. O. V. G. 12, 391; 13, 326; 18, 411.
[3]) R G. 54, 53.
[4]) s. R. G. Gruch 49, 635; 50, 361; aus JW 1912, 792.
[5]) So Planck zu § 536, 5; Mittelstein S. 202.
[6]) So Pr. V. Bl. 33, 555; RG Warn 1912 Nr. 250 S. 287.

Verbietet ein Schild bestimmten Personen, denken wir an Bettler, Hausierer usw., überhaupt den Zutritt, so fällt die Pflicht für Verkehrssicherheit ganz fort; dasselbe gilt auch gegenüber Dieben.[1])

§ 2.

Fortsetzung: die Haftung des Staates als Hausbesitzer für Streuen bei Winterglätte. (§ 823 II BGB).

Wenn auch durch Verwaltungsvorschriften das Reinigen und Streuen bei Winterglätte der Höfe und Bürgersteige dem Dienstwohnungsinhaber auferlegt ist,[2]) so wird für Unglücksfälle, die infolge Vernachlässigung dieser Pflicht vorkommen, stets der Staat als Hausbesitzer zu haften haben.[3])

Die sogenannte polizeiliche, d. h. die aus allgemeinen polizeilichen, insbesondere gesundheitspolizeilichen Rücksichten erfolgende Straßenreinigung, die auch das Bestreuen der Bürgersteige bei Glatteis mitumfaßt, liegt regelmäßig der politischen Gemeinde ob, ist aber vielfach durch Gesetz,[4]) Ortsstatut oder lokalem Gewohnheitsrecht auf die Hauseigentümer übergegangen.[5])

Wo diese Verpflichtungen durch Polizeiverordnungen geregelt sind, liegt die Sache ziemlich einfach.

In Marburg sind z. B. nach § 105 der Straßenpolizeiverordnung vom 24. Juni 1909 die Grundstückseigentümer verpflichtet, bei eintretender Winterglätte durch Schnee und Eis die Bürgersteige mit Sand, Asche oder sonst geeignetem, reinem, die Glätte abstumpfenden Material, zu bestreuen.

In Straßen, wo an einer oder an beiden Seiten die Bürgersteige fehlen, muß der Fahrdamm an Stelle des fehlenden Bürgersteiges in der Breite eines Meters bestreut werden. Die Verpflichtung zum Streuen ruht in der Zeit von abends 10 Uhr bis morgens 7½ Uhr.

In besonders dringenden Fällen hat die Polizei das Recht, auch während dieser Zeit das Streuen zu verlangen.

Die Zuwiderhandlung gegen diese Vorschrift wird mit Geldstrafe bis zu 30 Mark, im Unvermögensfalle mit entsprechender Haft (bis zu 3 Tagen) bestraft.

---

[1]) So Delius a. a. O. S. 207.

[2]) Vergl. Düffe S 42; Müller pr. J. Verw. S. 661.

[3]) In der Regel liegt es dem Vermieter ob (Enneccerus I, 2 S. 377); vergl. F. M. E. v. 14. 12. 1903 III; 15518 (abgedr. bei Düffe § 15 Anm. 5) RG in D. J. Z. 1902 S. 321.

[4]) Pr. Ges. v. 11. 3. 1850.

[5]) Vergl. Wolf zu § 823 Anm. 12; Pr. O. V. G. 1, 265; 23, 379; RG 52, 425; O. L. G. 12, 108.

Polizeiverordnungen mit gleichem oder ähnlichem Inhalte werden wohl in allen Städten bestehen. Die polizeiliche Strafe ist nicht die unangenehmste Folge der Vernachlässigung der Polizeiverordnung. Die bei weitem unangenehmere Folge besteht darin, daß der Staat als Grundstückseigentümer schadenersatzpflichtig wird, wenn durch die Glätte jemand zu Fall kommt und sich verletzt. Da nämlich die Polizeivorschrift ein im Interesse des Publikums erlassenes Schutzgesetz darstellt, so ist nach § 823, Abs. 2 BGB derjenige zum Schadenersatz verpflichtet, der gegen das den Schutz eines anderen bezweckende Gesetz verstößt. Von diesen Erwägungen ist auch das Reichsgericht[1]) ausgegangen. Nach Abs. 2 tritt indes erst die Ersatzpflicht für den durch Verstoß gegen solches Schutzgesetz verursachten Schaden ein, wenn nach dem Inhalt des Gesetzes ein Verstoß gegen dieses auch ohne Verschulden möglich ist, nur im Fall des Verschuldens ein.

Vertretbares Verschulden setzt aber Vorsatz oder Fahrlässigkeit voraus (§ 276 BGB). Die Haftung für Hilfspersonen, die hier stets benutzt werden müssen, bestimmt sich nach § 831 BGB, nicht nach § 278 BGB. Der Staat kann sich also durch den Beweis, daß er in Auswahl der bestellten Personen und bei ihrer regelmäßigen Aufsicht, die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet habe, von der Schadenersatzpflicht befreien. In den einzelnen Fällen ist dies zu prüfen, ob der Staat als Geschäftsherr seine Aufsichtspflicht auch regelmäßig vollzogen hat.

Da es sich hier um Verletzung einer Deliktshaftung handelt, kann auch der Verletzte oder Geschädigte gemäß § 847 BGB Schmerzensgeld beanspruchen.[2])

Ob der Staat als Hauseigentümer auch an denjenigen Orten, wo Polizeiverordnungen in dieser Beziehung nicht ergangen sind, zur Beseitigung der Winterglätte verpflichtet ist, ist zweifelhaft. Das Reichsgericht läßt in der oben angeführten Entscheidung (J. W. 1904, 470) es dahingestellt, ob in solchen Fällen den Hauseigentümern die Reinigung und das Bestreuen der Bürgersteige überhaupt angesonnen und ob ihnen ein Unterlassen dieser Verrichtung als ein zum Schadenersatz verpflichtendes Verschulden angerechnet werden kann.

Für die Verneinung sprechen auch die allgemeinen Rechtsgrundsätze, da in der Regel der Bürgersteig sich im Eigentum der Gemeinde befinden wird. Solange diese

---

[1]) So R. G. aus J. W. 1904, 470 und aus D. J. Z. 1902, 321.
[2]) Vergl. RG Warn Erg 1. Nr. 445.

Frage noch unentschieden ist, wird jeder Hauseigentümer, also auch der Staat, trotzdem am besten tun, Eis- und Schneeglätte zu beseitigen; denn diese kleine Mühe steht in keinem Verhältnisse zu der Schadenersatzpflicht, der er dann entgeht. Die Beseitigung braucht aber nur für die Zeit zu geschehen, in der auf den Straßen der allgemeine Verkehr stattfindet oder erwartet werden kann;[1]) es wird dies die Zeit von 7½ morgens bis 10 Uhr abends sein, die auch in der Marburger Polizeiverordnung angegeben worden ist.

Dritter Teil.

Auf welchem Wege werden diese Ansprüche geltend gemacht?

Daß die Ansprüche, die ich in den beiden letzten Abschnitten des Hauptteils meiner Arbeit behandelt habe, nämlich die der Wohnungsinhaber als Besitzer gegen Dritte und die Dritter gegen den Staat, vor den ordentlichen Gerichten (Amts- und Landgerichten) geltend gemacht werden müssen, steht außer Zweifel.

Da das Rechtsverhältnis an den Dienstwohnungen zwischen Staat und Beamten öffentlich-rechtlicher Natur ist, sollte man annehmen, daß für Streitigkeiten auch der Rechtsschutz des öffentlichen Rechts, die Verwaltungsgerichtsbarkeit, zur Anwendung käme. Dem ist aber nicht so; auch für diese Ansprüche steht der ordentliche (Zivil)-Rechtsweg offen.[2])

Es handelt sich nämlich hier unter anderem um die Verfolgung vermögensrechtlicher Ansprüche der Beamten.[3]) Zu diesen gehören die Ansprüche auf Besoldung, d. h. auch auf Dienstwohnungen.[4])

Welche Parteirolle der Beamte bei dem Streit um diese vermögensrechtlichen Ansprüche einnimmt, ist uner-

---

[1]) Verneint von RG. aus J. W. 1912, 796, Nr. 13, welches von einem „legitimen" Verkehre spricht. — S. RG aus J. W. 1912, 194; 1904, 470, Warn 1908, Nr. 47 (Beginn bei Einsetzen des gewöhnlichen Verkehrs); RG aus Recht 1908, Nr. 1966 (sie endet nicht schon mit Dunkelwerden, sondern erst mit dem Aufhören des Tagesverkehres).

[2]) Vergl. Merk in Bad. Not. Zeitschr. 1912, S. 231.

[3]) S. § 1 des pr. Gesetzes 24. 5. 61 betr. Erweiterung des Rechtsweges (G. S. 241). Die §§ 149—155 des Reichsbeamtenges. vom 18. 5. 07 sind diesem nachgebildet u. dch. § 13 Einf. Ges. zu Z. P. O. aufrecht erhalten. Siehe auch Laband a. a. O. I. S. 513

[4]) Vergl. Brand pr. B. R.. S. 462; Reindl, Bayr. B. G., S. 246 und 734.

heblich. Deshalb kommt das pr. Gesetz v. 24. 5. 61 auch dann zur Anwendung, wenn nicht der Beamte, sondern der Fiskus als Kläger auftritt.[1])

Der Klage muß in der Regel die Entscheidung der obersten staatlichen Verwaltungsbehörde vorausgehen, da die Verfügungen der unteren Instanzen nicht die endgültige Weigerung der Behörden enthalten, die den Ansprüchen der Beamten gerecht werden.[2])

Fehlt diese Entscheidung, so ist die Klage wegen Unzulässigkeit abzuweisen.[3]) Die Entscheidung des Verwaltungschefs ist aber nur die formelle Voraussetzung für die Zulässigkeit des Rechtsweges.[4]) Nach Zustellung der Entscheidung der Verwaltungsbehörde muß der Beamte bei Verlust des Klagerechts binnen 6 Monaten die Klage erheben. Diese Frist ist keine Verjährungsfrist, sondern eine gesetzliche Ausschlußfrist; der Fiskus kann daher den Verlust des Klagerechts wegen Fristversäumung nicht dadurch verhindern, daß er die Einrede der Verjährung nicht erhebt.[5])

Hierdurch werden die allgemeinen Vorschriften über Verjährung nicht beseitigt. Die Ansprüche verjähren daher nach § 195, 197 BGB in vier Jahren. Regelmäßig werden aber die Verjährungsfristen eingehalten werden müssen, die ich bei den Ersatzansprüchen im einzelnen angeführt habe.

Welches Gericht sachlich zuständig ist, wird nach § 1 der Zivilprozeßordnung (Z. P. O.) in dem Gerichtsverfassungsgesetz (G. V. G.) geregelt.

Nach § 70, 2. Abs. Ziff. 1 dieses Gesetzes gehören ausschließlich ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes vor die Zivilkammern der Landgerichte alle Ansprüche der Beamten und ihrer Hinterbliebenen auf Grund des Reichsbeamtengesetzes, gleichviel wer Partei ist und ob der Beamte noch im Dienste ist oder nicht.[6]) Für die Beamten der einzelnen Länder kommt der Abs. 3 des § 70 G. V. G. zur Anwendung, wonach es der Landesgesetzgebung überlassen bleibt, Ansprüche der Staatsbeamten gegen den Staat aus ihrem Dienstverhältnisse eben-

---

[1]) Brand a. a. O. S. 463 und RG. 32, 120.

[2]) Laband a. a. O. I. S. 314; § 2 pr. Ges. 24. 5. 61 und § 150 Reichsb. G.; vergl. auch für Bayern Art. 177 Bayr. Beamt.-Ges. (Abhilfegesuch).

[3]) So RG. 36, 74; 39, 354; 57, 80; aus J. W. 11, 992[35].

[4]) § 5 des Ges. v. 24. 5. 61.

[5]) S. RG. 79, 3.

[6]) Vergl. Schulze a. a. O. S. 351; Brand pr. B. R., S. 471; RG 14, 366; 32, 120; aus Gruch 30, 854 — RG. 33, 245.

falls den Landgerichten ausschließlich zuzuweisen.[1]) Das preußische Ausführungsgesetz zum GVG[2]) hat im § 39 Ziff. 2 davon Gebrauch gemacht und Ansprüche gegen den Landesfiskus ebenfalls ausschließlich vor die Landgerichte verwiesen.

Soweit der Rechtsweg zuläßig ist, sind auch die Rechtsmittel der ZPO gegeben, also gegen die Urteile erster Instanz die Berufung (§ 123 Nr. 1 GVG = § 511 ZPO) und gegen die Berufungsurteile der Oberlandesgerichte die Revision, diese nach § 547 Ziff. 2 ZPO ohne Rücksicht auf den Wert des Beschwerdegegenstandes, wenn die Landgerichte ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes ausschließlich zuständig waren. Sie geht jedesmal an das Reichsgericht, auch in Bayern, wo gemäß § 8 Einf. Gesetz GVG ein oberstes Landesgericht besteht.[3]) Auf diese Weise wird die Einheit der Rechtsprechung in den besonders wichtigen beamtenrechtlichen Fragen gewahrt.

Im allgemeinen wird in Uebereinstimmung mit § 18 ZPO für Klagen der Beamten oder ihrer Hinterbliebenen, also in Fällen, wo der Fiskus Beklagter ist, dasjenige Gericht örtlich zuständig sein, in dessen Bezirk die Behörde ihren Sitz hat, die den Fiskus vertritt.[4])

Diese Ansprüche können nicht nur in Gestalt der Leistungsklage, sondern auch im Wege der Feststellungsklage geltend gemacht werden. Wenn die drei Rechtsschutzvoraussetzungen des § 256 ZPO erfüllt sind, d. h. daß der Kläger neben dem Bestehen eines Rechtsverhältnisses (1) ein rechtliches Interesse (2) an alsbaldiger (3) Feststellung durch richterliches Urteil hat, braucht der Beamte eine Leistungsklage garnicht anzustrengen, sondern die Einbringung der Klage auf Feststellung des Anspruchs genügt, zumal er ein Interesse daran hat, möglichst bald zu erfahren, ob er Ersatz vom Staate für seinen erlittenen Schaden empfängt. Auch kann die Fesstellungsklage nicht wegen Möglichkeit der Erhebung der Leistungsklage für unzulässig erklärt werden, wenn nach den Umständen außer Zweifel steht, daß der Beklagte im Falle der Feststellung zur Leistung fähig und bereit sein wird,[5]) wie dies beim

---

[1]) S. auch § 3 des Einf. Ges. zum GVG.

[2]) Vom 24. 4. 1878 (G. S. 230.)

[3]) Vergl. ausdrücklich den § 152 Reichsbeamten-Ges.

[4]) S. § 151 Abs. 2 R. B. Ges., so wird z. B. der Justizfiskus durch den Generalstaatsanwalt, der Eisenbahnfiskus durch die Eisenbahndirektion, der Postfiskus durch die Oberpostdirektion vertreten

[5]) Hellwig, die Zivilprozeßordnung, § 108 IV 2c; Stein, Zivilproseßordnung zu § 256, Anm. III, 5 und Note 102; RG. 70, S. 371 ff; aus Gruch 33, 1148.

Reiche und den Einzelstaaten anzunehmen ist; denn für die Maßnahmen der Reichs- und Staatsbehörden ist ein Urteil, das die Verpflichtung zur Zahlung feststellt, von gleicher Bedeutung wie ein solches, das die Verurteilung zur Leistung ausspricht.[1])

Kommen Ansprüche der Beamten gegen den Staat in betracht, die sich nicht unmittelbar aus dem Dienstverhältnisse ergeben, z. B. Schadenersatzansprüche aus dem Bürgerlichen Gesetzbuche, wie wir sie vorwiegend bei dem Dienstwohnungsverhältnis haben, so kommen die gewöhnlichen Prozeßgrundsätze zur Anwendung und die Beschränkungen der oben erwähnten Bestimmungen der §§ 149—155 des Reichsbeamtengesetzes und des pr. Ges. v. 24. 5. 61 usw. fallen fort.[2])

So braucht in diesen Fällen der Klage vor den ordentlichen Gerichten keine Entscheidung des Verwaltungschefs vorherzugehen, noch die 6monatige Ausschlußfrist eingehalten zu werden.

Schluß.

Während der letzten Jahre sind eine Reihe von Bestimmungen erlassen worden, die das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches vielfach geändert haben, so vor allem die Verordnung des Bundesrats zum Schutze der Mieter in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 1918 (R. G. Bl. S. 1140). Wenn auch diese Bestimmungen auf mietähnliche Rechtsverhältnisse, sofern sie denselben wirtschaftlichen Zwecken dienen, Anwendung finden, so kommen sie für die Dienstwohnungen der Reichs- und Staatsbeamten nicht in Betracht, da diese nur den jeweiligen Amtsinhabern aus öffentlichem Rechtsgrunde zustehen.[3])

Im Reiche und den Einzelländer ist man mit der Reform des Beamtenrechts beschäftigt; das Reichsbesoldungsgesetz vom 30. 4. 20 ist erlassen und mit Wirkung vom 1. 4. 20 in Kraft getreten.

Trotz alledem behält meine Arbeit auch für die Zukunft Wert, da ich nur Grundsätze des Bürgerlichen Gesetzbuches, die auf das Dienstwohnungsverhältnis anzuwenden sind, hervorgehoben und erläutert habe.

---

[1]) S. RG. 92, 376 ff.

[2]) Vergl. Brand zu pr. B. R, S 463; RG. 31, 255; 71, 245; 91, 21; Pr. V.-Bl. 28, 788.

[3]) So auch Unger-Dittrich, „Das Mietrecht im Kriege und in der Uebergangszeit" S. 111.

Regulativ

über die

Dienstwohnungen der Staatsbeamten

vom 26. Juli 1880

unter Berücksichtigung des Nachtrags vom 20. April 1898.

§ 1.
Geltungsbereich.

Dieses Regulativ findet Anwendung auf alle Dienstwohnungen der Staatsbeamten, der Beamten und Lehrer staatlicher oder vom Staate zu unterhaltender Unterrichtsanstalten, sowie derjenigen Geistlichen und Schullehrer, welchen der Staat in ihrer Eigenschaft als solche Dienstwohnungen überläßt, unbeschadet der ihnen etwa zustehenden Befreiung von Kommunallasten und Abgaben.

§ 2.

Ausgeschlossen bleiben die Lokalbeamten der Forstverwaltung *) sowie die zum Ressort der Bergwerks-, Hütten- und Salinenverwaltung gehörigen Werksunterbeamten mit Rücksicht auf die besonderen dieserhalb bestehenden Vorschriften.

Auch findet das Regulativ auf Geistliche, Kirchenbeamte und Schullehrer, denen Dienstwohnungen von Kommunen und fiskalischen oder Privatpatronen überwiesen sind, keine Anwendung.

§ 3.
Oberaufsicht.

Die zuständige Aufsichtsbehörde hat die Befolgung der den Inhabern obliegenden Verpflichtungen zu überwachen, von dem Zustande der Dienstwohnungen sowohl während der Benutzung seitens der Inhaber als auch während der Uebergangsfrist zwischen Rückgewähr und Uebergabe durch ihre Verwaltungsorgane oder Techniker Kenntnis zu nehmen und bei Wahrnehmung von Verstößen und Mängeln die entsprechende Abhilfe anzuordnen.

§ 4.
Inventarium.

Ueber jede Dienstwohnung nebst Zubehör muß ein vollständiges und übersichtliches, geeignetenfalls mit einem Grundplan oder doch mit einer Handzeichnung zu versehendes Inventarium in zwei gleichlautenden Exemplaren, von denen das eine durch die Aufsichtsbehörde (§ 3), das andere durch den Wohnungsinhaber aufbewahrt wird, angelegt und durch Nachtragung aller während der Benutzungszeit genehmigten Abänderungen vervollständigt werden, so daß das Inventarium stets den zeitigen Stand der Wohnung erkennen läßt und eine ausreichende Grundlage für die Rückgewähr bildet.

§ 5.

Das Inventarium muß enthalten:

a) Zahl, Maß und Ausstattung der Räume,

*) Durch allerhöchste Order vom 7. Juni 1882 genehmigt, daß das Regulativ vom 1. April 1883 ab auch auf die Dienstwohnungen der ursprünglich ausgeschlossenen Lokalbeamten der Domänenverwaltung Anwendung findet.

b) die Bezeichnung der etwaigen Repräsentationsräume und ihrer Ausstattung,
c) die auf der Wohnung oder dem Dienstgrundstück haftenden Lasten und Besitzeinschränkungen,
d) bei Dienstwohnungen mit Garten oder Ackernutzung die Angabe des Flächeninhalts und die Beschreibung der Grenzen, beziehentlich der Bewährungen usw. gegen die Nachbargrundstücke, sowie einen Vermerk darüber, ob und welche Vergütung der Wohnungsinhaber für die Nutzung der Ländereien zu entrichten hat.

Im übrigen bestimmt sich die Einrichtung des Inventariums in Form und Inhalt nach den besonderen Verhältnissen der Dienstwohnung.

§ 6.

Der Wohnungsinhaber darf in dem von ihm aufzubewahrenden Exemplar des Inventariums eigenmächtig keine Eintragung vornehmen. Die Nachtragung der Abänderung erfolgt in beiden Exemplaren des Inventariums gleichlautend auf Anordnung der Aufsichtsbehörde. Etwaige Mängel des Inventariums sind bei den im § 3 erwähnten Revisionen beziehungsweise bei der Abnahme oder Uebergabe der Dienstwohnungen zu berichtigen.

§ 7.

Zuweisung und Entziehung.

Die Ueberlassung von Dienstwohnungen erfolgt nach Maßgabe des Etats. Die Annahme einer vom Staate angewiesenen Dienstwohnung kann nicht verweigert werden. Wird dem Beamten auf seinen Antrag aus besonderen Gründen die Benutzung der Dienstwohnung erlassen, so erfolgt die Festsetzung der näheren Bedingungen durch den Ressortchef im Einvernehmen mit dem Finanzminister.

§ 8.

Der Inhaber einer Dienstwohnung darf dieselbe oder einen Teil oder ein Zubehör derselben ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde weder abtreten noch vermieten.

§ 9.

Aus der Zuweisung einer Dienstwohnung erwirbt der Beamte keinen Anspruch auf dauernde Belassung derselben, vielmehr hat die Rückgewähr auch dann, wenn letztere bei der Ueberweisung nicht ausdrücklich vorbehalten ist, auf Verlangen der vorgesetzten Behörde binnen einer von der letzteren zu bestimmenden angemessenen Räumungsfrist zu erfolgen, ohne daß dem Beamten hierdurch ein Anspruch auf besondere Entschädigung erwächst.

§ 10.

Die Uebergabe und die Rückgewähr einer Dienstwohnung wird in allen Fällen durch einen von der Aufsichtsbehörde ernannten Kommissar bewirkt, welcher hierbei den neu einziehenden Beamten ausdrücklich zu eröffnen hat, daß für die Ueberweisung und Benutzung der Dienstwohnung die Bestimmungen dieses Regulativs maßgebend sind.

In der über den Hergang aufzunehmenden, von den Beteiligten zu vollziehenden Verhandlung sind alle Mängel, welche sich bei der Besichtigung unter Zugrundelegung des Inventars ergeben, zu verzeichnen.

Gleichzeitig ist anzugeben, ob die für die Abhilfe aufzuwendenden Kosten der Staatskasse oder dem bisherigen Inhaber beziehentlich dessen Erben zur Last fallen. Die Abschätzung der Herstellungskosten hat durch den Kommissar und bei höheren Beträgen durch den zuzuziehenden Techniker zu erfolgen.

§ 11.

Kommt wegen solcher Abhilfe der Mängel und Schäden, die nicht für Rechnung der Verwaltung zu beseitigen sind, zwischen dem bisherigen Inhaber beziehentlich dessen Erben und dem neu anziehenden Inhaber ein Vergleich zustande, so ist dessen Inhalt in die Verhandlung aufzunehmen. Dasselbe gilt,

wenn die Mängel und die erfolgte Abschätzung als richtig anerkannt und die Kosten der erforderlichen Herstellung von dem abziehenden Beamten bezw. dessen Erben übernommen werden. Andernfalls ist der Sach- und Streitstand genau zu verzeichnen und durch den Kommissarius der Aufsichtsbehörde zur Entscheidung vorbehaltlich des Rechtsweges vorzulegen.

§ 12.

Der Wohnungsinhaber oder dessen Erbe sind verpflichtet, den im gütlichen Wege ermittelten oder von der Aufsichtsbehörde festgestellten Kostenbetrag (§ 11) zur Staatskasse einzuzahlen. Dieselben bleiben außerdem zur Nachzahlung eines demnächst etwa verausgabten, gehörig belegten Mehrkostenbetrages verpflichtet. Ein etwaiger Mehrbetrag der Einzahlung über die wirklich erwachsenen Kosten ist ihnen dagegen zurückzuerstatten.

§ 13.

Können Rückgewähr und Uebergabe der Dienstwohnungen nicht gleichzeitig vorgenommen werden, so ist dieselbe an einen Beamten oder eine sonst geeignete Person zur Beaufsichtigung und Erhaltung zu übergeben. Hierüber sowie über die dem Aufseher etwa zu gewährende Entschädigung hat der Kommissar das Nähere in das Protokoll aufzunehmen. Die Uebergabe und Rückgewähr der Dienstwohnung ist tunlichst durch denselben Kommissar zu bewirken.

§ 14.

Unterhaltungspflicht des Wohnungsinhabers.

Dem Wohnungsinhaber liegen — außer der Fürsorge für die Reinigung und Lüftung — die nachstehenden Leistungen ob:

a) die Erhaltung der Verglasung in den Fenstern, Glastüren, Glaswänden und Oberlichtern, letztere soweit sie nicht als ein Teil des Daches anzusehen sind;

b) das Fegen der Schornsteine nebst der Reinigung der Heizkörper und ihrer Feuerzüge von Ruß, Asche und Schlacken;

c) die Unterhaltung der Oefen, Kochherde, Bratöfen, Kesselfeuerungen, Koch- und Backapparate bezüglich der durch den fortgesetzten Gebrauch nötig gewordenen Reparaturen, jedoch unter Ausschluß ihrer Erneuerung und ihres Umsetzens (§ 15 Lit. b);

d) die Unterhaltung der Beschläge und Schlösser an Türen und Fenstern, sofern das Bedürfnis nur einzelne Teile derselben betrifft und nicht eine Erneuerung des Gesamtbeschlages oder des ganzen Schlosses erforderlich ist, ingleichen die Unterhaltung vorhandener Glockenzüge oder ähnlicher Vorrichtungen zum Herbeirufen des Gesindes;

e) der Anstrich der inneren Türen und Fenster, der Paneele, hölzernen Verschläge und Wandschränke, soweit einzelne durch den Gebrauch abgenutzte Stellen eine Wiederherstellung der Farbendecke erfordern und das Bedürfnis eines neuen Anstrichs des gesamten Objekts nicht anzuerkennen ist (§ 15 Lit. c);

f) das Bohnen und Frottieren der Dielungen und Fußleisten in den durch den Gebrauch und das Erhaltungsbedürfnis bedingten Fristen, sowie kleine Reparaturen des Anstrichs der Fußbodendielung;

g) Die Unterhaltung der inneren Wände und der Decken in betreff ihrer Tünche, Färbung und Malerei, oder Tapezierung, das hierbei etwa erforderliche Abreiben des Abputzes sowie die Beseitigung unwesentlicher Verletzungen des Putzes und das Abreiben unrein gewordener Tapetenwände und Decken, insofern es sich nicht um eine Erneuerung der Gesamtflächen handelt;

h) die Unterhaltung derjenigen Teile der Wasser- und Gasleitungen, welche mit dem Gebäude nicht in fester Verbindung stehen, sowie die Beschaffung und Unterhaltung der zu diesen Anlagen etwa er-

forderlichen, unter den Begriff der Mobilien fallenden Gegenstände, wie z. B. der nicht befestigten Wannen, Gartenspritzen, Schläuche, Kronleuchter, tragbaren Lampen und dergleichen, ferner die Aufwendung der Kosten für den Verbrauch des durch die Leitungen zugeführten Wassers und Gases und die Vorkehrung zum Schutze der Leitungen gegen das Einfrieren;

i) die Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle von Beschädigungen, welche durch Mutwillen oder Fahrlässigkeit des Inhabers, seiner Angehörigen und seines Gesindes veranlaßt sind, nach Maßgabe der Vorschriften des bürgerlichen Rechts;

k) die Uebernahme solcher Abgaben und Lasten, welche der Mieter gesetzlich oder ortsüblich zu den Kommunalbedürfnissen zu leisten hat, sowie:

die Uebernahme der Einquatierungslast, wenn dieselbe durch die Gemeindebehörden beziehentlich durch Ortsstatut auf die Wohnungsinhaber lediglich nach Maßgabe des entbehrlichen Raumes verteilt ist, mag dieselbe in natura oder in Geld zu leisten sein;

l) die Anschaffung und Unterhaltung von Gegenständen des Luxus, der Neigung oder Bequemlichkeit sowie der Pflanzungen und der Verbesserungen, welche der Inhaber in dem mit der Dienstwohnung etwa verbundenen Garten oder Ackerlande bewirkt hat, dergestalt, daß der Inhaber hierfür weder eine Entschädigung aus der Staatskasse noch auch die Uebernahme jener Gegenstände oder Anlagen seitens des Dienstnachfolgers verlangen darf;

m) die Unterhaltung der zur Dienstwohnung gehörigen Gärten, soweit nicht besondere Festsetzungen getroffen sind.

Bei einem gemeinsamen Gebrauch von Räumen und Anlagen zu mehreren Dienstwohnungen werden die den Wohnungsinhaber treffenden Kosten nach Bestimmung der Aufsichtsbehörde anteilig von jedem Inhaber getragen.

§ 15.
Unterhaltung durch den Staat.

Soweit die Kosten der Unterhaltung von Dienstwohnungen nicht dem Inhaber auferlegt sind, fallen dieselben der Staatskasse zur Last, insbesondere treffen die letztere:

a) die Herstellung aller Schäden, welche von Naturereignissen, Gewittern, Orkanen, Hagelschlag, Erdbeben usw. angerichtet werden;

b) die notwendige Erneuerung von Hauptbestandteilen der Feuerungen und Heizungen, namentlich von Heiztüren, Rauchröhren, Kochplatten, Kacheln und metallenen Muffeln oder Einsätzen der Bratöfen, insofern die Notwendigkeit der Erneuerung nicht durch fahrlässigen Gebrauch veranlaßt ist (§ 14 Lit. c)*);

c) die Unterhaltung und Erneuerung von plastischen Ausstattungen sowie des Anstrichs der äußeren Türen, Doppeltüren, Tore, Fenster, Doppelfenster, Fensterbretter und inneren und äußeren Fensterläden auf beiden Seiten, desgleichen der Anstrich der inneren Türen und Fenster, der Paneele, hölzernen Verschläge und Wandschränke, wenn das Bedürfnis sich nicht auf einzelne schadhafte Stellen beschränkt, endlich das Verkitten der Scheiben außer dem im § 14 Lit a vorgesehenen Falle;

d) die Erneuerung von Hauptbestandteilen der Glockenzüge oder ähnlicher Vorrichtungen zum Herbeirufen des Gesindes;

*) Anmerkung. Die Beschaffung und Unterhaltung von Heizgerätschaften und anderer zum Heizen, Kochen Backen, Waschen usw. erforderlichen Mobilien trifft ausschließlich den Wohnungsinhaber.

e) die Unterhaltung und Erneuerung von Garten- und Hofbewährungen, einschließlich der Pforten, Torwege und Tore;
f) die Unterhaltung und Erneuerung des zur Erhaltung der Dielungen dienenden Anstrichs und das damit verbundene Verkitten der Fugen;
g) die sonst nach § 14 dem Wohnungsinhaber obliegende Unterhaltung der davon betroffenen Gegenstände in allen den Fällen, in welchen die Ursachen des Reparatur- und Erneuerungsbedürfnisses erweislich aus Mängeln der ersten Anlage oder aus Veränderungen in der technischen Struktur des Gebäudes, wie Rissen und Lösungen der Mauern oder Decken usw., hervorgehen;
h) die Uebernahme der Einquatierungslast, wenn dieselbe durch die Gemeindebehörden beziehentlich durch Ortsstatut auf die Hauseigentümer verteilt ist.

§ 16.

Bei gemeinsamer Benutzung von Gebäuden zu Dienstwohnungen und Geschäftsräumen gelten folgende Bestimmungen:

1. in den zu beiden Zwecken gemeinschaftlich benutzten Räumen, wie Fluren, Korridoren, Treppen usw. trägt der Staat auch die dem Wohnungsinhaber obliegenden Leistungen;
2. zu den im § 14 b bezeichneten Kosten leistet der Wohnungsinhaber einen von der Aufsichtsbehörde festzusetzenden angemessenen Beitrag;
3. von den im § 14 k bezeichneten Kommunalabgaben und Lasten trägt der Staat für die Geschäftsräume, soweit an sich keine Befreiung desselben begründet ist, einen angemessenen Anteil.

§ 17.

Ausnahme zugunsten der Unterbeamten.

Unterbeamte haben nur die in dem § 14 sub Lit. a, h, i, k und l aufgeführten Leistungen zu erfüllen. Als Unterbeamte im Sinne dieses Regulativs gelten die in Gemäßheit des Gesetzes vom 24. Februar 1877, betreffend die Umzugskosten der Staatsbeamten (Gesetzsamml. S. 15) § 1 Nr. VIII, zu den Unterbeamten zu zählenden Staatsbeamten.

§§ 18 bis 22.

Vergütung.

Sofern die Dienstwohnung nicht im Etat als freie bezeichnet und dem Beamten als solche bewilligt ist, hat dieser für ihre Benutzung eine Vergütung an die Staatskasse zu leisten.

Diese Vergütung wird bezüglich etatmäßiger Beamten auf die für sie in Betracht kommenden Sätze des Wohnungsgeldzuschusses festgesetzt und durch deren Einbehaltung nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes vom 12. Mai 1873, betreffend die Gewährung von Wohnungsgeldzuschüssen (Gesetzsamml. S. 209), beglichen.

Bezüglich außeretatmäßiger Beamten, welche ein monatsweise zahlbares Diensteinkommen beziehen, ist sie nach Hundertteilen dieses Diensteinkommens zu bemessen und nach dem Ortsklassenverzeichnis abzustufen, wie es gemäß Artikel II Ziffer 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Abänderung der Vorschriften über die Wohnungsgeldzuschüsse und Mietentschädigungen vom 25. Juni 1910 (Gesetzsamml. S. 105) für die Gewährung von Wohnungsgeldzuschüssen maßgebend ist. Danach beträgt die zu zahlende Vergütung:

in Orten der Ortsklasse	A	. . . . .	10	vom	Hundert,
„ „ „ „	B	. . . . .	$7^1/_2$	„	„
„ „ „ „	C	. . . . .	6	„	„
„ „ „ „	D	. . . . .	5	„	„
„ „ „ „	E	. . . . .	4	„	„

des Diensteinkommens.

Bei Veränderungen in der Ortsklasseneinteilung kommt mit dem Beginne des auf ihre Verkündung folgenden Kalendervierteljahrs der veränderte Satz der Mietvergütung zur Anwendung.

Tagegeldempfänger sind von Entrichtung der Mietvergütung freizulassen.

Beamte (mit Einschluß der Militäranwärter), welchen die einstweilige Verwaltung einer Dienststelle übertragen und hierbei die mit der Stelle verbundene Dienstwohnung angewiesen worden ist, können für die Dauer dieses Verhältnisses von der Leistung der Vergütung entbunden werden.

§ 23.

Für die Benutzung von Gärten, welche nach der von dem Verwaltungschef zu treffenden Entscheidung als Zubehör der Dienstwohnung anzusehen sind, ist eine Vergütung an die Staatskasse nicht zu entrichten.

§ 24.

Insoweit Beamten die Benutzung von Dienstwohnungen zur Zeit des Inkrafttretens dieses Regulativs gegen eine geringere Vergütung verstattet ist, tritt die Berechnung der höheren Vergütung erst in dem Falle ein, wenn dem Wohnungsinhaber eine das Mehr der Vergütung übersteigende Erhöhung seines Diensteinkommens zuteil wird.

§ 25.

Dienstwohnungen mit Repräsentation.

In betreff der Dienstwohnungen, die einer Ausstattung mit Mobiliar, Tafel-, Haus- und Wirtschaftsgerät bedürfen, bleiben die Vorschriften des Allerhöchsten Erlasses vom 24. Juni 1861, in betreff der Dienstwohnungen der Minister diejenigen des Allerhöchsten Erlasses vom 12. Februar 1866 und bezüglich der Gärten diejenigen des Allerhöchsten Erlasses vom 19. November 1862 maßgebend.

§ 26.

Mobilien und Ausstattungsgegenstände, welche auf Kosten des Staates für die Repräsentationsräume einer Dienstwohnung beschafft und bei diesem im Inventarium (§ 5 Lit. b) verzeichnet sind, dürfen von dem Wohnungsinhaber in anderen Räumen nicht verwendet werden.

§ 27.

Bei Dienstwohnungen mit Repräsentationsräumen werden in letzteren sämtliche für Wiederherstellung oder Erneuerung der Wand- und Deckenflächen, mögen sie getüncht, gefärbt, gemalt, tapeziert oder mit plastischer Bekleidung ausgestattet sein, erforderlichen Ausgaben, ingleichen die Kosten für Unterhaltung und Erneuerung des Anstrichs der inneren Türen und Fenster, der Paneele, hölzernen Verschläge und Wandschränke sowie für Beschaffung und Unterhaltung von Glockenzügen oder ähnlicher Vorrichtungen zum Herbeirufen des Gesindes, von der Staatskasse getragen.

§ 28.

Gehört zu Dienstwohnungen, deren Inhaber eine Repräsentation obliegt, ein Garten, so fällt die Unterhaltung desselben der Staatskasse zur Last. Welche Dienstwohnungen hierher zu rechnen sind, wird durch den Verwaltungschef im Einvernehmen mit dem Finanzminister bestimmt Die Unterhaltungskosten der Gärten sind zu veranschlagen und in den Kassenetats als Unterfonds zu vermerken.

§ 29.

Verfahren bei Veränderungen in den Dienstwohnungen.

Veränderungen in der Anordnung und Ausstattung der Dienstwohnungen nebst Zubehör sind nur unter Zustimmung der Aufsichtsbehörde und Berichtigung des Inventars (§§ 4 ff.) statthaft.

§ 30.

Die Aufsichtsbehörde hat bei Genehmigung des Gesuchs zu bestimmen:

a) ob bei der Rückgewähr der frühere Zustand wieder herzustellen, oder die Abänderung beizubehalten ist;

b) ob letzterenfalls der für die Staatskasse sich ergebende Vorteil dazu angetan erscheint, einen Beitrag aus Staatsmitteln zu den Herstellungskosten entweder sofort oder bei der Rückgewähr bei dem Verwaltungschef in Antrag zu bringen.

§ 31.

Dienstwohnungen in gemieteten Gebäuden.

Auf Dienstwohnungen, welche vom Staate angemietet sind, findet dieses Regulativ nur insoweit Anwendung, als es die besonderen Verhältnisse des einzelnen Falles, insbesondere der abgeschlossene Mietvertrag, gestatten. Sind von der Behörde in dem Mietvertrage besondere Verpflichtungen in betreff der Unterhaltung der Räume oder ihrer Zubehörungen übernommen, so hat der Wohnungsinhaber für Erfüllung solcher Verabredungen in der Regel nur insoweit aufzukommen, als Verpflichtungen gleicher Art den Inhaber einer Dienstwohnung in einem Staatsgebäude treffen würden, während alle weitergehenden Verpflichtungen dem Staate zur Last fallen.

Die nähere Festsetzung hierüber bleibt im Einzelfalle dem Verwaltungschef vorbehalten.

§ 32.

Bei Dienstwohnungen in angemieteten Räumen darf die Aufnahme eines Inventars (§ 4) unterbleiben, sofern der Mietvertrag die erforderlichen Angaben in ausreichender Uebersichtlichkeit enthält.

§ 33.

Schlußbestimmungen.

Das vorstehende Regulativ tritt für den ganzen Umfang der Monarchie mit dem 1. April 1881 in Kraft.

Die entgegenstehenden Vorschriften, namentlich das Regulativ vom 18. Oktober 1822 und die dasselbe ergänzenden und abändernden Bestimmungen sind aufgehoben.

Das Regulativ findet auch auf die Beamten Anwendung, welche sich am 1. April 1881 im Genuß einer Dienstwohnung befinden. Nur für diejenigen dieser Beamten, denen zur Zeit des Inkrafttretens dieses Regulativs ein Rechtsanspruch auf eine besondere Behandlung hinsichtlich der Unterhaltungspflicht ihrer Dienstwohnungen zusteht, bewendet es auf deren Verlangen lediglich bei den jenen Anspruch begründenden Vorschriften.

§ 34.

In zweifelhaften Fällen bei Anwendung dieses Regulativs entscheidet der Verwaltungschef im Einvernehmen mit dem Finanzminister.

Lebenslauf.

Am 20. Juni 1892 wurde ich zu Vilbel, Kreis Friedberg (Hessen), als Sohn des preußischen Bahnmeisters Wilhelm Stracke und seiner 1915 verstorbenen Ehefrau Lina, geb. Diener, geboren. Nach dreijährigem Besuch der Volksschule und der Höheren Bürgerschule in Vilbel trat ich in die Sexta des Gymnasiums in Friedberg ein, das ich Ostern 1914 mit dem Zeugnis der Reife verließ; diese Schulzeit wurde durch längere Krankheit unterbrochen. Ich erwählte das Studium der Rechts- und Staatswissenschaften, dem ich im S.-S. 1914 und W.-S. 1914/15 an der Universität Marburg oblag. Vom 15. Februar 1915 bis 10. Juni 1918 war ich Kriegsteilnehmer und wurde am 12. März 1917 in Ostgalizien derart an der linken Hand verwundet, daß ich als Kriegsbeschädigter vom S.-S. 1917 bis W.-S. 1918/19 an der Universität Marburg mein Studium wieder aufnehmen und vollenden konnte.

Am 9. Juli 1919 bestand ich in Cassel die erste juristische Staatsprüfung. Nach meiner Annahme als Referendar war ich zunächst sechs Monate bei den Amtsgerichten in Amöneburg und Kirchhain beschäftigt und bin seit 1. März 1920 dem Landgericht in Marburg überwiesen.

Die mündliche Doktorprüfung bestand ich am 22. Juni 1920 in Marburg.

Herrn Geh. Rat Professor Dr. Leonhard möchte ich noch an dieser Stelle für die weitgehende Unterstützung meinen ganz gehorsamen Dank aussprechen.